

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied
Kenmerk	Bodewitz, J.A. (Jord)
Vergadering	15.509656
Vergaderdatum	Gemeenteraad
Jaargang en nummer	26 november 2015
Geheim	2015 106
	Nee

Vaststelling bestemmingsplan Noordgebouw

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 6 en onderdeel 3,7 en 8 het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals omschreven in het vaststellingsrapport
- 2 De ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk II B het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Noordgebouw, Stationsgebied, dat is vastgelegd in de digitale bestanden NL.IMRO.0344.BPNOORDGEBOUWSTAT-VA01.gml en NL.IMRO.0344.BPNOORDGEBOUWSTAT-VA01.dgn vast te stellen .

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Drs. M.R. Schurink

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Toegevingen wethouder:

1. De wethouder zegt toe om voorafgaande aan de raadsvergadering de raad per brief te informeren over de stand van zaken cq. de inzichten te delen m.b.t. de pilot effecten op de leefomgevingskwaliteit tijdens de bouw.
2. Met de ontwikkelaar te bespreken hoe omgegaan wordt met waterinfiltratie en hittestress en over de uitkomsten daarvan de commissie te informeren.

Status: A

**Bijlages**

Voorstel: Voorstel_4445

Bijlage: Besluitenhistorie Noordgebouw

Bijlage: Bestemmingsplan Noordgebouw, Stationsgebied

Bijlage: Verbeelding bestemmingsplan Noordgebouw, Stationsgebied

Bijlage: Vaststellingsrapport bestemmingsplan Noordgebouw, Stationsgebied

Bijlage: Link naar digitale omgeving bestemmingsplan Noordgebouw

Eerdere besluitvorming

25 februari 2014 B&W besluit Verkoopprocedure gunning Noordgebouw

21 april 2015 B&W besluit Ter inzage legging bestemmingsplan Noordgebouw en beantwoording
wijkraadadvies Binnenstad

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepsprocedure. Te zijner tijd zal de omgevingsvergunning voor realisatie van het Noordgebouw ingediend worden.

Context

De gemeente Utrecht is bezig het Stationsgebied te herontwikkelen. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het Structuurplan Stationsgebied (2006). De herontwikkeling van het Stationsgebied is gericht op de ontwikkeling van een hoogwaardig, multimodaal openbaar vervoersknooppunt in combinatie met een toplocatie voor werken, wonen en voorzieningen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van het Noordgebouw dat plaats biedt aan de functies detailhandel, kantoren, wonen, horeca en hotel.

Het plangebied is gelegen aan de toekomstige Stationsallee en omvat het bouwvlak van het Noordgebouw dat direct ten noordoosten van Utrecht Centraal Station is gesitueerd. De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door het openbaar gebied en de Van Sijpesteijntunnel aan de noordzijde, de toekomstige HOV-baan en het huidige spoor aan de westzijde. De oost- en zuidzijde worden gevormd door het openbaar gebied van het Stationsplein Oost.

Op 14 maart 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Raadsbesluit Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein Oost waarin het Noordgebouw concreet was opgenomen. Vervolgens heeft het college op 21 april 2015 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen en in te stemmen met de reactie op het wijkraadadvies. Voor een volledig overzicht van de besluitenhistorie Noordgebouw wordt verwezen naar de bijlage.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben van 8 mei 2015 tot en met 18 juni 2015 ter visie gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen binnengekomen.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 6 en onderdeel 3,7 en 8 het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals omschreven in het vaststellingsrapport

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan

In de zienswijzen wordt door een aantal reclamanten die woonachtig zijn in de nabijheid van het plangebied aangegeven dat door toedoen van de ontwikkeling van het Noordgebouw sprake zal zijn van een aantasting van het woongenot. Reclamanten gaan hierbij in op de toename van geluidhinder, lichthinder en windhinder. Daarnaast is volgens reclamanten sprake van een vermindering van de bereikbaarheid het aantal zonuren, uitzicht, privacy en waarde van het eigendom. Tenslotte geven de reclamanten voorkeur aan het verplaatsen van het hoogte-accent. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Daarnaast spreekt nog 1 reclamant zijn kwantitatieve, kwalitatieve en juridische zorgen uit over de gekozen parkeeroplossing (in de Jaarbeurspleingarage). En wenst daarnaast een aantal technische aanpassingen op de verbeelding en/of regels zodat de belangen van zijn bezit beter worden geborgd. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de algemene parkeerregel, enkele technische toevoegingen in de regels en een aanpassing in de verbeelding.

Beslispunt

- 2 De ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk II B het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 2.1 De ambtshalve wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.
Ter verbetering van het plan worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld. Er wordt een geactualiseerde bezonningsstudie toegevoegd en er worden enkele stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd aan de regels. Daarnaast wordt een extra bouwaanduiding opgenomen in de regels die noodzakelijk is voor realisatie van het Noordgebouw. Voor een compleet overzicht van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 3.1 Gemeentelijk kostenverhaal is geregeld
Omdat het gemeentelijke kostenverhaal in de Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst (BOO) Noordgebouw (d.d. 14 maart 2014) met de ontwikkelaar is geregeld is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. De aanleg en inrichting van het openbaar gebied en de kostenaspecten ervan is voorzien in de BOO Noordgebouw, voorzover de kosten ervan ten laste van de Gemeente komen zijn deze verantwoord in de betreffende grondexploitatie.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Noordgebouw, Stationsgebied, dat is vastgelegd in de digitale bestanden NL.IMRO.0344.BPNOORDGEBOUWSTAT-VA01.gml en NL.IMRO.0344.BPNOORDGEBOUWSTAT-VA01.dgn vast te stellen .

Argumenten

- 4.1 Het plan voldoet aan de wettelijke kaders en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Voor een onderbouwing van de wenselijkheid en ruimtelijke inpassing van dit plan, verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied Bodewitz, J.A. (Jord)
Kenmerk	15.509656
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	26 november 2015
Jaargang en nummer	2015 106

Vaststelling bestemmingsplan Noordgebouw

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 6 en onderdeel 3,7 en 8 het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals omschreven in het vaststellingsrapport
- 2 De ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk II B het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Noordgebouw, Stationsgebied, dat is vastgelegd in de digitale bestanden NL.IMRO.0344.BPNOORDGEBOUWSTAT-VA01.gml en NL.IMRO.0344.BPNOORDGEBOUWSTAT-VA01.dgn vast te stellen .

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 26 november 2015

De griffier

mr. M. van Hall



De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen



