

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Jansdam, B. (Berni)
Kenmerk	7036095
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	20 februari 2020
Jaargang en nummer	2020, nr. 22
Beleidsveld	Stationsgebied

Vaststelling bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening

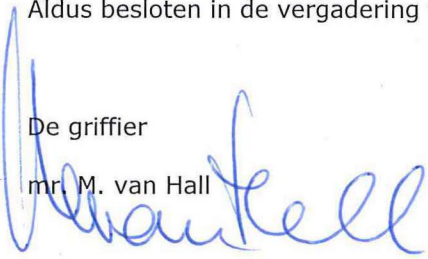
besluit

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344BPSMAKKELAARS1EHER-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344BPSMAKKELAARS1EHER-ON01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 20 februari 2020.

De griffier

mr. M. van Hall



De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen



voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Jansdam, B. (Berni) 7036095
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Stationsgebied

Vaststelling bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening

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

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344BPSMAKKELAARS1EHER-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344BPSMAKKELAARS1EHER-ON01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1^e herziening

November 2019

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN SMAKKELAARSVELD, 1 ^E HERZIENING	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.3.1	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>5</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
ZIENSWIJZE 1	BEWONER IN HET STATIONSGBIED.....	7
ZIENSWIJZE 2	ONTWIKKELGROEP LOMBOK CENTRAAL.....	10
ZIENSWIJZE 3	BEWONER VAN UTRECHT.....	10
ZIENSWIJZE 4	BEWONER IN HET STATIONSGBIED.....	11
ZIENSWIJZE 5	BEWONER IN HET STATIONSGBIED.....	11

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1^e herziening

Het bestemmingsplan Smakkelaarsveld, maakt extra programma mogelijk op het Smakkelaarsveld in de vorm van horeca, kantoren en leisure (waaronder sport en cultuur valt).

Het plangebied is globaal begrensd door de Smakkelaarsburgt, de Catharijnesingel, het winkelcentrum Hoog Catharijne, Stationsplein Oost en het spoor.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 4 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 16 augustus 2019 tot en met donderdag 26 september 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Er zijn enkele zienswijzen digitaal ingediend via het loket dat bedoeld is voor omgevingsvergunningen. Deze wijze van indienen is niet geschikt voor het indienen van zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan. Daarom zijn de indieners in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze schriftelijk in te dienen. Dit hebben ze gedaan.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende

zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en tijdig hersteld, zodat alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In één zienswijze wordt vooral ingegaan op de mogelijk te verwachten overlast door horeca, met name door geluid.

Verder zijn er vragen over de fietsverbindingen en de verbindingen via het water in verband met de hoogte van de brug.

Tot slot zijn er twee bewoners die aangeven dat hun uitzicht verdwijnt.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.1.1 Extra vloeroppervlak kantoren via aanpassing artikel 3, lid 1 sub b

In de bestemmingsomschrijving staan in een tabel de gebruiksfuncties opgenomen. In deze tabel wordt de brutovloeroppervlakte (bvo) kantoren gewijzigd van 3.400 m² bvo naar 4.500m² bvo. Het kadegebouw heeft een flexibel karakter. Het is een aanpasbaar woon-werkgebouw. Om dit flexibele karakter te borgen is in eerste instantie 3.400 m² bvo opgenomen. De aanpassing naar 4.500 m² bvo maakt het juridisch planologisch mogelijk om het volledige kadegebouw in de toekomst geschikt te maken voor werken én wonen.

Het gaat hier om een uitwisseling tussen functies. Er is in het bestemmingsplan expliciet opgenomen dat er een maximaal volume van 26.000 m² bvo, inclusief parkeren, gerealiseerd mag worden op het Smakkelaarsveld.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.2.1 Aanpassing paragraaf 5.8 van de toelichting

Aan paragraaf 5.8 is paragraaf 5.8.2 toegevoegd, waarin het wettelijk kader staat aangegeven met betrekking tot stikstof. Aan paragraaf 5.8.3 is de conclusie toegevoegd van het onderzoek naar stikstof. De conclusie is dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase blijkt dat de grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden.

2.3.2.2 Aanpassingen van onderzoeken in de bijlagen

Er zijn drie bijlagen toegevoegd en er is één bijlage aangepast.

Voor wat betreft externe veiligheid ontbrak er een rapportage. De rapportage "Ontwikkeling Stationsgebied Utrecht – Verantwoording groepsrisico ten behoeve van ruimtelijke besluiten in Stationsgebied (Oranjewoud, augustus 2012) is toegevoegd.

Voor wat betreft stikstof is er een berekening toegevoegd voor Aerius met betrekking tot de aanlegfase. En het onderzoek Stikstofdepositie Smakkelaarspark, Utrecht van 22 oktober 2019 is toegevoegd.

De bezonningsstudie is gewijzigd. Er zijn extra momenten toegevoegd, zodat er een beeld ontstaat voor het hele jaar.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Bewoner in het stationsgebied

1. Het plan voor het Smakkelaarsveld is gebaseerd op vier pijlers: rust, groen, ontmoeten en veiligheid. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat hier iets mee gedaan is. De horeca op het dak zorgt voor stemgeluid. Dit stemgeluid is nog niet onderzocht. De stankoverlast van de horeca is niet onderzocht. Waar ook niet over gesproken wordt, is de geluidsoverlast van mensen aan het water en op het water.

Reactie

Het plan voor het Smakkelaarsveld is aangeduid als het oog in de orkaan. Er is veel geluid en beweging rondom het plangebied. Door het realiseren van een park en het door laten lopen van het groen over de daken, wordt zoveel mogelijk 'rust' gecreëerd.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor stemgeluid van de beide terrassen, dus zowel het terras in het park als het terras op het dak. Uit de berekeningen volgt dat bij een volledige bezetting van de terrassen een geluidsbelasting van maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde kan worden verwacht. Voor een locatie in een druk centrumgebied nabij drukke infrastructuur wordt dit als acceptabel beschouwd.

De stankoverlast van de horeca is nog niet onderzocht. Dit aspect wordt niet geregeld via het bestemmingsplan, maar via de milieuregelgeving, namelijk via het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit bevat algemene landelijke regels voor horeca, inclusief regels met betrekking tot geur. Op het moment dat er een concrete ondernemer de horeca-mogelijkheid wil gaan uitbaten, zal de ondernemer moeten aantonen dat hij voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Het geluid van mensen aan het water gaat op in het normale geluid van de stad.

2. In de omgeving is al meer overlast gekomen. Het gebouw Tivoli Vredenburg is een klankkast, waarbij het geluid weerkaatst. Sommige nachten komen er duizenden mensen langs, waardoor de nachtrust verstoord wordt. Nu komt er ook nog een terras op het dak, waarvan het geluid de woningen in de omgeving bereikt. Hierdoor is er geen rust.

Reactie

Met de herontwikkeling van het Stationsgebied zijn er extra functies in het gebied gekomen, waarmee een toename van geluid onvermijdelijk is. Het terras op het dak zal overdag ook voor geluid kunnen zorgen. Voor een locatie in een druk centrumgebied nabij drukke infrastructuur wordt dit als acceptabel beschouwd.

Het bestemmingsplan laat horeca toe in de categorie D1, D2 en D3. Voor deze vormen van horeca geldt dat deze respectievelijk zijn gebonden aan de winkeltijdenwet (D1), niet meer na 23.00 uur open mogen zijn (D2) of geen activiteiten mogen voeren na restauranttijden (D3). Dat betekent dat na 23.00 uur hier geen activiteiten meer zullen zijn.

3. Er mag pas gebouwd worden als is bewezen dat er geen overlast is voor omwonenden. Er moet eerst een uitvoerige geluidstudie worden gedaan, die ook wordt teruggekoppeld naar de belanghebbenden die dan nog bezwaar kunnen maken.

Reactie

Het vergunningentraject voor nieuwe horeca bestaat uit drie stappen:

- a. Het bestemmingsplan waarin de functie wordt toegelaten.*
- b. De omgevingsvergunning voor bouwen.*
- c. De exploitatievergunning, horecavergunning en terrasvergunning.*

Dit bestemmingsplan is de eerste stap. In het bestemmingsplan is aangetoond dat er geen ruimtelijke- en planologische belemmeringen zijn voor de horecafunctie. Voor dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor stemgeluid van de beide terrassen, dus zowel het

terras in het park als het terras op het dak. Uit de berekeningen volgt dat bij een volledige bezetting van de terrassen een geluidsbelasting van maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde kan worden verwacht. Voor een locatie in een druk centrumgebied nabij drukke infrastructuur wordt dit als acceptabel beschouwd.

Bij de volgende stap, de omgevingsvergunning, moet worden aangetoond dat de horeca voldoet aan de bouweisen voor horeca en aan de milieu-eisen voor horeca (Activiteitenbesluit). Waarschijnlijk is dit wat u bedoelt met een uitvoerige geluidsstudie. Deze studie maakt onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning. Het is overigens niet zo dat deze geluidsstudie afzonderlijk naar belanghebbenden wordt verzonden. U kunt via de gemeentelijke website zien of er een aanvraag is ingediend om omgevingsvergunning. U kunt dan de stukken inzien van de omgevingsvergunning, inclusief het akoestisch onderzoek.

De derde stap zijn de vergunningen die nodig zijn op het moment dat er een concrete uitbater voor de horeca zich wil vestigen. Deze vergunningen zijn nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en zien vooral toe op openbare orde en veiligheid. De uitbater moet zich ook houden aan de eerder genoemde afspraken (bestemmingsplan en omgevingsvergunning).

4. Er kan overlast ontstaan door geluid ten gevolge van evenementen.

Reactie

Dit bestemmingsplan laat geen evenementen toe. Dat wil niet zeggen dat er nooit een evenement gehouden kan worden, maar wel dat er altijd ook een extra vergunning nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan, waarbij het aantal bezoekers, de duur van het evenement en het geluid geregeld moeten worden.

5. Het groen is beperkt tot wat grasveldjes en enkele bomen.

Reactie

Voor deze binnenstedelijke locatie vinden wij dat er echt sprake is van vergroening. De locatie is tot op heden vooral in gebruik geweest als verkeersruimte. De laatste jaren was het grotendeels verhard en in gebruik voor het stallen van fietsen. In het nieuwe bestemmingsplan is een groenbestemming opgenomen, zodat hier de mogelijkheid voor een park ontstaat. Daarnaast komt er groen op de gebouwen. Ook wordt het water van de Leidse Rijn teruggebracht.

6. Wie gaan elkaar ontmoeten op het Smakkelaarsveld? De bewoners zullen toch niet op het terras op het dak gaan zitten? De ontmoetingsplek is vooral voor toeristen. Maar voor de bewoners rondom het Smakkelaarsveld zorgt dit voor lawaai en stank.

Reactie

Het Smakkelaarsveld is een plek voor iedereen. Het is ontmoetingsplek voor zowel bewoners, werknemers als bezoekers die vanaf het centraal station via het Smakkelaarsveld naar de binnenstad wandelen (of in omgekeerde richting). Of andere mensen die gebruik willen maken van deze nieuwe plek in de stad. Niet alle daktuinen zijn openbaar. Sommige zullen alleen voor de bewoners van het nieuwe Smakkelaarspark toegankelijk zijn. Wij verwachten van een park geen overlast in de vorm van lawaai en stank, omdat het stemgeluid vooral afkomstig zal zijn van de terrassen en uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat deze hoeveelheid geluid past bij deze plek. De stankoverlast van de horeca is nog niet onderzocht. Dit aspect wordt niet geregeld via het bestemmingsplan, maar via de milieuregelgeving, namelijk via het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit bevat algemene landelijke regels voor horeca, inclusief regels met betrekking tot geur. Op het moment dat er een concrete ondernemer de horeca-mogelijkheid wil gaan uitbaten, zal de ondernemer moeten aantonen dat hij voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

7. Het plan voor het Smakkelaarsveld voldoet niet aan de eis van veiligheid. Er zijn veel onbekende mensen die recreëren op en aan het water. De bestaande parken zijn voor omwonenden al lang geen rustplek meer

Reactie

Bij de uitvoering van het park zal veel aandacht worden geschonken aan het aspect (sociale) veiligheid. Onderwerpen die hierbij een rol spelen zijn de inrichting van park, de programmering van functies en het beheer van het park.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 Ontwikkelgroep Lombok Centraal

1. Voor een bevaarbare Leidsche Rijn is de doorvaarthoogte van bruggen van groot belang. De doorvaarthoogte zou 2.20 meter moeten zijn. Hoe zit dat bij de bruggen bij Smakkelaarsveld?

Reactie

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen met betrekking tot de doorvaarthoogte. De ontwikkelaar geeft aan dat er in het huidige ontwerp nog ruimte is boven minimale eis van 1,95 meter. De doorvaarthoogte hangt ook af van de kades aan beide zijden en de doorvaarthoogte van de overige bruggen aan de Leidse Rijn. De doorvaarthoogte van de Sijpesteijntunnel is hierbij ook maatgevend, omdat deze tunnel onder de sporen door niet verhoogd kan worden.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 Bewoner van Utrecht

1. Waarom is een gedeelte ten oosten van het plangebied niet aangeduid als archeologische waarde?

Reactie

Of er sprake is van een archeologische waarde wordt bepaald aan de hand van de archeologische verwachtingenkaart. Voor het grootste gedeelte van het plangebied is de verwachting hoog, gelet op de plek en de voorgeschiedenis. Deze verwachting neemt af richting het noorden, dus daar is een gedeelte dat geen hoge archeologische verwachting heeft.

2. De Leidscheveertunnel krijgt geen goede aansluiting richting de fietsenstalling onder het stationsplein. Door het plangebied loopt een voetpad. Het ligt in de verwachting dat fietsers hier gebruik van gaan maken. Kan dit meteen geschikt worden gemaakt voor fietsers? Het oversteken over de busbaan moet te realiseren zijn, omdat er al verkeerslichten zijn.

Reactie

Het voetpad wordt niet geschikt gemaakt voor fietsers. Het Smakkelaarsveld komt straks grotendeels hoger dan zijn omgeving te liggen. Het park en de gebouwen worden namelijk over de HOV-banen heen gebouwd.

De huidige oversteek over de busbaan, aansluitend op het voetpad door het huidige Smakkelaarsveld, verdwijnt in de toekomstige situatie. Door de nieuwe hoogteverschillen kan deze verbinding op maaiveld niet meer bestaan. Het park is bedoeld voor voetgangers, die middels bruggen het hoger gelegen park kunnen bereiken. Als fietser maak je gebruik van de bestaande routes rondom; langs de Smakkelaarsburcht en de Catharijnesingel of via de Sijpesteijnkade.

3. Is er nog een noordzuidverbinding langs het spoor voor voetgangers?

Reactie

De NoordZuidverbinding langs het spoor blijft bestaan via de huidige 'Movares' brug. Daarnaast komen er verschillende looproutes door het park heen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht die in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 Bewoner in het stationsgebied

1. Door deze aanpassing belemmeren de nieuwe gebouwen mijn uitzicht. Ik ben mijn zicht op de zonsondergang volledig kwijt door de nieuwe gebouwen.

Reactie

De bouwhoogte wordt niet gewijzigd door de herziening van dit bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan, dat destijds is vastgesteld om het plan voor de bibliotheek mogelijk te maken, was al een bouwhoogte van 45 meter opgenomen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht die in het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 Bewoner in het stationsgebied

1. Door deze aanpassing belemmeren de nieuwe gebouwen mijn uitzicht. Ik ben mijn zicht op de zonsondergang volledig kwijt door de nieuwe gebouwen.

Reactie

De bouwhoogte wordt niet gewijzigd door de herziening van dit bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan, dat destijds is vastgesteld om het plan voor de bibliotheek mogelijk te maken, was al een bouwhoogte van 45 meter opgenomen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht die in het bestemmingsplan.

Bijlages

Voorstel: Voorstel_12045

Bijlage: Smakkelaarsveld 1e Herziening_Regels

Bijlage: Smakkelaarsveld, 1e Herziening_Toelichting

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPSMAKKELAARS1EHER-VA01-Kader_01-000

Bijlage: link naar RO publiceer- vaststelling Bp Smakkelaarsveld 1e herziening

Bijlage: Vaststellingsrapport Smakkelaarsveld1e herziening

Bijlage: Bevat persoonsgegevens_ Zienswijzen BP Smakkelaarsveld, 1e herziening

Bijlage: Besluitenhistorie Smakkelaarsveld

Bijlage: Motivering niet-toepasselijkheid Referendumverordening - bestemmingsplan
Smakkelaarsveld, 1e herziening

Eerdere besluitvorming

Zie bijgevoegde besluitenhistorie Smakkelaarsveld.

Uitvoering

Context

Het plangebied Smakkelaarsveld is globaal begrensd door de Smakkelaarsburgt, de Catharijnesingel, het winkelcentrum Hoog Catharijne, Stationsplein Oost en het spoor. In september 2018 is het nieuwe plan voor het Smakkelaarsveld gepresenteerd.

Doel van herziening bestemmingsplan

De hoofddoelstelling van deze herziening van het moederplan is om het nieuwe programma dat gericht is op ontmoeten en verblijven, planologisch-juridisch mogelijk te maken. Extra programma wordt mogelijk gemaakt op het Smakkelaarsveld in de vorm van horeca, kantoren en leisure (waaronder sport en cultuur valt).

Overzicht voorgaande fasen

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, is het plan verzonden naar de vooroverlegpartners. Voor dit plan zijn vooral Pro-Rail en de Veiligheidsregio van belang, omdat er woningen op korte afstand van het spoor worden gerealiseerd. Pro-rail is akkoord met het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio kan ook instemmen met het plan, maar wil bij de uitwerking van de bouwplannen betrokken blijven. De provincie is van belang omdat de tram/busbaan door het gebied loopt. De provincie is betrokken bij de planontwikkeling en kan instemmen met het bestemmingsplan.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 augustus gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen bij de raad binnengekomen. De zienswijzen zijn opgenomen in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening. In het vaststellingsrapport is per ingediende zienswijze een samenvatting opgenomen, gevolgd door de reactie van de gemeente.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.

Argumenten

1.1 De zienswijzen worden hierin gemotiveerd beantwoord.

In één zienswijze wordt vooral ingegaan op de mogelijk te verwachten overlast door horeca, met name door geluid. Verder zijn er vragen over de fietsverbindingen en de verbindingen via het water in verband met de hoogte van de brug. Tot slot zijn er twee bewoners die aangeven dat hun uitzicht verdwijnt.

Aangegeven is dat de terrassen (op het dak en in het park) overdag voor geluid zullen kunnen zorgen. Voor een locatie in een druk centrumgebied nabij drukke infrastructuur wordt dit als acceptabel beschouwd.

Wat betreft de bouwhoogte is geantwoord dat de bouwhoogte niet wordt gewijzigd door de herziening van dit bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan, dat destijds is vastgesteld om het plan voor de bibliotheek mogelijk te maken, was al een bouwhoogte van 45 meter opgenomen.

Voor indieners van zienswijzen en voor een eventuele vervolgprocedure in beroep is het

van belang dat de raad kennis neemt van de zienswijzen en de beantwoording daarvan betreft bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Beslispunt

- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

2.1 De ambtshalve wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen van het bestemmingsplan.

Er is een wijziging van de regels, waarbij er meer kantoren worden toegelaten, namelijk van 3.400m² bvo naar 4.500m² bvo.

Het kadegebouw heeft een flexibel karakter. Het is een aanpasbaar woon-werkgebouw. Om dit flexibele karakter te borgen is in eerste instantie 3.400 m² bvo opgenomen. De aanpassing naar 4.500 m² bvo maakt het juridisch planologisch mogelijk om het volledige kadegebouw geschikt te maken voor werken én wonen.

In 2018 is onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan kantoren in Utrecht. Hieruit kwam naar voren dat de behoefte aan kantoren, met name in het Stationsgebied zeer groot is. Indien het volledige kadegebouw kantoor wordt, betekent dit voor het Smakkelaarsveld dat er in plaats van circa 150, circa 130 woningen komen.

Het gaat hier om een uitwisseling tussen functies. Er is in het bestemmingsplan expliciet opgenomen dat er een maximaal volume van 26.000 m² bvo, inclusief parkeren, gerealiseerd mag worden op het Smakkelaarsveld.

Na de periode van ter inzage legging is met de nieuwe Aeries calculator van het rijk dd. 16 september 2019 onderzocht of sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden rond de stad. Dit is niet het geval. De uitkomst is opgenomen in de toelichting in paragraaf 5.8 en in bijlage 15 en 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Tot slot is nog een bijlage toegevoegd met betrekking tot het groepsrisico in het stationsgebied voor de volledigheid. En de bezonningsstudie is aangepast. Eerst waren drie meetmomenten in het jaar opgenomen en nu zijn er vier momenten opgenomen.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

3.1 Dit is niet nodig omdat het kostenverhaal op een andere manier is geregeld

Een exploitatieplan is niet nodig, omdat de kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt uit de leges en er een anterieure overeenkomst is afgesloten over de verkoop van de gemeentelijke gronden aan de ontwikkelaar.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344BPSTMAKKELAARS1EHER-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344BPSTMAKKELAARS1EHER-ON01.dgn vast te stellen.

Argumenten



Gemeente Utrecht

4.1 De herziening is nodig voor het realiseren van de ambities om van het Smakkelaarsveld een levendige plek te maken.

Op enkele punten past dit plan van Lingotto niet in het huidige bestemmingsplan Smakkelaarsveld (moederplan). Hiervoor is een partiële herziening van het moederplan ter inzage gelegd. Het gaat hierbij om functies, anders dan woningbouw, gericht op ontmoeten en verblijven. Hier is in de uitvraag voor het nieuwe Smakkelaarsveld nadrukkelijk om gevraagd. Deze herziening maakt horeca, kantoren en leisure mogelijk. Onder leisure vallen kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen op het terrein van sport en cultuur. Het programma past binnen de programmatabel van het Stationsgebied.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Jansdam, B. (Berni)
Vergadering	7036095
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Stationsgebied

Vaststelling bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening

besluit

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344BPSMAKKELAARS1EHER-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344BPSMAKKELAARS1EHER-ON01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen