

## voorstel aan de raad

Opgesteld door                StadsOntwikkeling  
Sector Ontwikkeling  
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk                        SO10.042875

Vergadering                  Raad

Vergaderdatum               29 juni 2010

Jaargang en nummer        2010 – 75

---



# Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Stadskantoor en OV-terminal

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

- 1 de zienswijze van Van der Feltz advocaten namens NS Vastgoed B.V., NS stations B.V. en Stavast Bewaar B.V. ongegrond te verklaren;
- 2 de zienswijze van de inspectie VROM gegrond te verklaren;
- 3 de zienswijze van Prorail deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 4 het vaststellingsrapport (inclusief de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen) vast te stellen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 5 het bestemmingsplan Stadskantoor en OV terminal, met inachtneming van het vaststellingsrapport, vast te stellen.

N.B. Besluitpunten 4 en 5 zijn referendabel.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
De secretaris,

De burgemeester,

### Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder Everhardt informeert de raad:

- \* zo spoedig mogelijk over de resultaten van het gesprek met de NS dat a.s. vrijdag 25 juni plaatsvindt;
- \* over de huidige aantallen en aantallen vierkante meter winkels die vergund zijn in de stationshal;
- \* in het najaar over de bereikbaarheid van het station;
- \* over wat er met de perronkappen (allemaal) gaat gebeuren en
- \* komt in september met een visie op fietsparkeren.

Wethouder Bosch gaat na of dwarsdoorsnedes of andere hanteerbare oplossingen

## *voorstel aan de raad*

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO10.042875                                                         |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 75                                                           |

---



ter verduidelijking van bestemmingsplannen mogelijk zijn.  
datum: 22 jun 2010

---

status: B

---

## *samenvatting*

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO10.042875                                                         |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 75                                                           |

---



# Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Stadskantoor en OV-terminal

## Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijze van Van der Feltz advocaten namens NS Vastgoed B.V., NS stations B.V. en Stavast Bewaar B.V. ongegrond te verklaren;
- 2 de zienswijze van de inspectie VROM gegrond te verklaren;
- 3 de zienswijze van Prorail deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 4 het vaststellingsrapport (inclusief de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen) vast te stellen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 5 het bestemmingsplan Stadskantoor en OV terminal, met inachtneming van het vaststellingsrapport, vast te stellen.

N.B. Besluitpunten 4 en 5 zijn referendabel.

---

## Argumenten

- 1.1 De zienswijze is ongegrond.
- 2.1 De zienswijze van de inspectie VROM is gegrond.
- 3.1 De zienswijze van Prorail is deels gegrond en deels ongegrond.
- 4.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.
- 4.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.
- 5.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## toelichting

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO10.042875                                                         |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 75                                                           |

---



# Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Stadskantoor en OV-terminal

## Context

### Herontwikkeling Stationsgebied

Met het vaststellen van het Masterplan Stationsgebied in 2004 en het Structuurplan Stationsgebied in 2006 beschikt uw raad over planvormen op basis waarvan het Utrechtse Stationsgebied herontwikkeld kan worden. 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. Essentiële onderdelen van deze plannen zijn het Stadskantoor en de OV-terminal.

## Coördinatieregeling

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse procedures (die met elkaar samenhangen) in één procedure worden doorlopen. Dit betekent dat de voorbereiding en de bekendmaking van verschillende besluiten (zo veel mogelijk) tegelijkertijd plaatsvinden. De aanvrager (NS) heeft op grond van de Coördinatieverordening verzocht naast het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ook de bouwaanvraag voor fase 1 voor het Stadskantoor gecoördineerd te behandelen.

De ontwerpbouwvergunning fase 1 voor het Stadskantoor is om die reden tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

## Bevoegdheden en procedure

De beslissingsbevoegdheid over een bestemmingsplanwijziging, inclusief het behandelen van zienswijzen daartegen, ligt bij uw raad. De beslissingsbevoegdheid over een aanvraag om bouwvergunning, inclusief de zienswijzen daarover, ligt bij ons college.

Omdat de verschillende aanvragen met elkaar samenhangen en gecoördineerd moeten worden afgedaan, maar het vaststellen van het bestemmingsplan bepalend is, is in de beslispunten een voorwaarde opgenomen dat de gemeenteraad het bestemmingsplan eerst moet hebben vastgesteld.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, kan de bouwvergunning door ons worden verleend. Vervolgens zullen het vaststellingsbesluit en het besluit tot verlening van de bouwvergunning, met het vastgestelde bestemmingsplan en de



|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling |
| Kenmerk            | SO10.042875       |
| Vergadering        | Raad              |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010      |
| Jaargang en nummer | 2010 – 75         |

verleende bouwvergunning, gelijktijdig ter inzage worden gelegd en is beroep in één instantie met betrekking tot beide besluiten mogelijk, namelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ligging en doel van het plangebied  
Het plangebied van het bestemmingsplan Stadskantoor en OV-terminal is gelegen in het stationsgebied. Het stadskantoor wordt gerealiseerd direct ten westen van het spoor, aan de Mineurslaan. De nieuwe OV-terminal vervangt de huidige stationshal en komt nagenoeg op dezelfde plaats.  
Het bestemmingsplan maakt de realisatie van het nieuwe stadskantoor mogelijk en past de reeds verleende vrijstelling op grond van de WRO (oud) voor de herontwikkeling van de OV-terminal in een actueel planologisch-juridisch kader. Vanwege de zeer nauwe samenhang tussen beide ontwikkelingen (het stadskantoor staat gedeeltelijk in en boven de nieuwe OV-terminal en wordt ontsloten vanaf de voetgangersverbinding aan de OV-terminal) zijn beide ontwikkelingen in één bestemmingsplan opgenomen.

Voor geschiedenis  
Het ingediende plan is door de verschillende vakafdelingen van StadsOntwikkeling en POS akkoord bevonden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen (van 25 februari tot en met 7 april 2010). Binnen deze termijn zijn zienswijzen tegen het plan ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in vaststellingsrapport (voor zover gericht tegen het bestemmingsplan) en in de bijlage "bijlage bij het bestuursadvies inzake zienswijzen tegen gecombineerde bouwvergunning" (voor zover gericht tegen de bouwvergunning). Ook ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen (voor zover van toepassing) zijn in deze documenten verwoord.

Overig  
Voor de bouw van de OV-terminal is al een bouwvergunning verleend in het kader van verleende vrijstelling ex artikel 19, eerste lid WRO (oud). Hierover loopt nog een bezwaarprocedure. De hoorzitting in kader van de beslissing op bezwaar is op 26 april 2010 gehouden.  
In het kader van het Stadskantoor dient nog een Bilaterale Projectovereenkomst met NS-Poort gesloten te worden.

Argumenten  
1.1 De zienswijze is ongegrond.

## toelichting

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO10.042875                                                         |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 75                                                           |

---



De zienswijze gaat onder andere over de wens om extra commerciële voorzieningen mogelijk te maken, de expeditiemogelijkheden, de in het stationsgebied aangedragen oplossingen voor fietsparkeren, planschade, bouwoverlast en de mogelijkheid tot afvoer/opvang van hemelwater.

De aspecten die reclamant aandraagt, zijn gebaseerd op onjuistheden dan wel zijn tijdens de planvorming overeengekomen dan wel als randvoorwaarden bij de herontwikkeling meegegeven, of zijn aspecten die niet in een bestemmingplan (kunnen) worden geregeld. De ingediende zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om het plan aan te passen en is op alle onderdelen ongegrond. Voor een uitgebreide samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

### 2.1 *De zienswijze van de inspectie VROM is gegrond.*

De zienswijze van de inspectie van VROM gaat over het aspect van externe veiligheid in het Stationsgebied.

Op het moment van terinzagelegging was de verantwoording groepsrisico vanwege externe veiligheid nog niet gereed. Inmiddels is op 16 april 2010 de rapportage van de Projectorganisatie Stationsgebied en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) beschikbaar gekomen en zijn de zorgpunten van VROM in het rapport verwerkt. Aanvullend heeft de gemeente met Prorail afspraken gemaakt om de risico's te beperken. De zienswijze is derhalve gegrond en heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en een aanvulling van de relevante onderzoeken.

Voor een uitgebreide samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

### 3.1 *De zienswijze van Prorail is deels gegrond en deels ongegrond.*

De zienswijze van Prorail gaat onder andere over de eerder verleende vrijstelling voor de OV-terminal, over de veiligheid en bereikbaarheid van de aanwezige verkeersleidingpost en de gebruiksbepijking van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast heeft Prorail enkele opmerkingen over de regels in het bestemmingsplan.

De opmerkingen over de vrijstellingsprocedure zijn hier niet aan de orde en worden in het kader van de bezwaarprocedure behandeld. De opmerkingen over de veiligheid en bereikbaarheid van de post zijn uitvoeringsaspecten en zijn niet relevant voor de vaststelling van een bestemmingsplan. De



## toelichting

zienswijzen over de gebruiksbeperkingen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen en de opmerkingen over de regels zijn gegrond en worden in het bestemmingsplan meegenomen. Voor een uitgebreide samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

4.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende vaststellingsrapport.

4.2 De ambtsihalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het

bestemmingsplan.

In het vaststellingsrapport zijn enkele ambtsihalve wijzigingen voorgesteld. De overige wijzigingen betreffen verduidelijkingen in de regels. Een belangrijke wijziging is dat het plangebied nabij de busbuffer aan de zuidzijde is uitgebreid. Het opnemen van deze gronden is noodzakelijk voor de aanleg van de Hooigwaardig Openbaar Vervoer-baan (HOV-baan). In bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan is het Structuurplan Stationsgebied (2006) opgenomen waarbij reeds duidelijk wordt dat de HOV-baan over de betreffende gronden gesticueerd zal worden. Echter de gronden zijn niet in bezit van de gemeente Utrecht. In de afgelopen maanden is getracht de overdracht van het recht van erfpacht minnelijk te laten geschieden. Dit heeft nog niet geleid tot het gewenste resultaat. De ervaring leert dat dergelijke trajecten veel tijd kosten. Om te anticiperen op eventuele problemen voor de aanleg van de HOV-baan is voor de betreffende gronden een ontgengingsbasis noodzakelijk. Daartoe zijn de gronden bij ambtelijke wijziging opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan Stadskantoor en OV-terminal. Op basis hiervan kunnen de gronden ten behoeve van het maatschappelijk belang onteigend worden.

Voor een compleet overzicht van de ambtsihalve wijzigingen wordt verwezen naar onderdeel II van het vaststellingsrapport.

5.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan voldoet aan de zogenaamde eisen van een goede ruimtelijke ordening. De op elkaar afgestemde plantoelichting, regels en verbeelding, in samenhang met het vaststellingsrapport, geven daar blijk van.

## *toelichting*



|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO10.042875                                                         |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 75                                                           |

---

Het bestemmingsplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. Het plan past binnen de uitgangspunten van de herontwikkeling van het Stationsgebied. Het plan voldoet aan de wettelijke kaders. Voor een uitvoerige onderbouwing van de wenselijkheid van dit plan, verwijzen wij naar de plantoelichting van het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport.

### **Uitvoering**

- Na vaststelling door de raad, verlening bouwvergunning fase 1 door het college;
- Melding van gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan aan GS en IRO;
- Publicatie van het vastgestelde plan en het vaststellingsbesluit;
- Ter inzage legging gedurende 6 weken na mededeling van GS en IRO dat zij kunnen instemmen met de gewijzigde vaststelling (uiterlijk 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan)

### **Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie**

- – Bestemmingsplan Stadskantoor en OV terminal en verbeelding (plankaart) inclusief bijlagen en vaststellingsrapport

### **Eerdere besluitvorming**

Diverse besluitvorming met betrekking tot de herontwikkeling van het stationgebied in het algemeen.

## raadsbesluit

Opgesteld door        StadsOntwikkeling  
                              Sector Ontwikkeling  
                              Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk                SO10.042875

Vergadering            Raad

Vergaderdatum        29 juni 2010

Jaargang en nummer   2010 – 75

---



# Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Stadskantoor en OV-terminal

### Besluit

- 1 de zienswijze van Van der Feltz advocaten namens NS Vastgoed B.V., NS stations B.V. en Stavast Bewaar B.V. ongegrond te verklaren;
- 2 de zienswijze van de inspectie VROM gegrond te verklaren;
- 3 de zienswijze van Prorail deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 4 het vaststellingsrapport (inclusief de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen) vast te stellen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 5 het bestemmingsplan Stadskantoor en OV terminal, met inachtneming van het vaststellingsrapport, vast te stellen.

N.B. Besluitpunten 4 en 5 zijn referendabel.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ....<sup>29</sup> JUN 2010

De griffier,

De burgemeester,

