



Gemeente Utrecht

Voorstel aan het college

Opgesteld door Ontwikkelorganisatie Ruimte
Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaamheid (2)
Heeringa, I.D.D. (Irene)
Portefeuillehouder Klaas Verschuure
Portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling
Kenmerk 7122710
Vergaderdatum 14 januari 2020
Geheim Nee

Voorstel: Voorstel_12092

Bijlage: Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel_Toelichting

Bijlage: Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel_Regels

Bijlage: Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel_Verbeelding

Bijlage: Link naar RO publiceer - vaststelling Wijzigingsplan Hotel LRC

Bijlage: Vaststellingsrapport_Wijzigingsplan Hotel LRC

Bijlage: besluitenhistorie Wijzigingsplan Hotel LRC Kern Zuid

Voorstel behandeld door	Datum
B&W vergadering	14 januari 2020

Vaststelling Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel

Het college van burgemeester en wethouders besluit het volgende voor te leggen aan de raad:

En vervolgens besluit het college van burgemeester en wethouders:

- 1 De ambtshalve wijzigingen, zoals vermeld in het vaststellingsrapport, door te voeren in het wijzigingsplan.
- 2 Het wijzigingsplan "Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel" (NL.IMRO.0344.WPLEIDRIJCENHOTEL-VA01) dat de bouw van een hotel mogelijk maakt, vast te stellen.

Mandataat voor wethouder Verschuure 14-01 JB

Voorstel aan het college

Opgesteld door Ontwikkelorganisatie Ruimte
Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaamheid (2)
Heeringa, I.D.D. (Irene)
Portefeuillehouder Klaas Verschuure
Portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling
Kenmerk 7122710
Vergaderdatum 14 januari 2020
Geheim Nee

Voorstel: Voorstel_12092

Bijlage: Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel_Toelichting

Bijlage: Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel_Regels

Bijlage: Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel_Verbeelding

Bijlage: Link naar RO publiceer - vaststelling Wijzigingsplan Hotel LRC

Bijlage: Vaststellingsrapport_Wijzigingsplan Hotel LRC

Bijlage: besluitenhistorie Wijzigingsplan Hotel LRC Kern Zuid

Voorstel behandeld door	Datum
B&W vergadering	14 januari 2020

Vaststelling Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel

Het college van burgemeester en wethouders besluit het volgende voor te leggen aan de raad:

En vervolgens besluit het college van burgemeester en wethouders:

- 1 De ambtshalve wijzigingen, zoals vermeld in het vaststellingsrapport, door te voeren in het wijzigingsplan.
- 2 Het wijzigingsplan "Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel" (NL.IMRO.0344.WPLEIDRIJCENHOTEL-VA01) dat de bouw van een hotel mogelijk maakt, vast te stellen.
- 3 Wethouder Verschuure te machtigen om tekstuele aanpassingen aan te brengen.

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid,
Wijzigingsplan Hotel

Januari 2020

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN LEIDSCHER RIJN CENTRUM KERN EN ZUID, WIJZIGINGSPLAN HOTEL	3
1.2	AANLEIDING VOOR HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.4	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
1.4.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.4.2	<i>Zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan.....</i>	<i>3</i>
1.4.3	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>3</i>
1.4.4	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	SCOPEWIJZIGING HOTEL.....	5
2.2	AMBTELIJKE REACTIE RIJKSWATERSTAAT	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling.....</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Wijziging van de onderbouwing.....</i>	<i>5</i>
3	BESPREKING VAN DE SCOPEWIJZIGING	7
3.1	GEWIJZIGD ONTWERP HOTEL	7
4	BEOORDELING VAN DE AMBTELIJKE REACTIE.....	8
4.1	AMBTELIJKE REACTIE	8

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel

Met het Wijzigingsplan Hotel is het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een hotel te realiseren.

Het plangebied van het hotel is gelegen in Leidsche Rijn Centrum. De projectlocatie ligt aan de Centruboulevard en het Brusselplein. Het plangebied is globaal begrensd door station Utrecht Leidsche Rijn in het noorden en in het oosten door de Stadsbaantunnel van de A2. Bovenop de Stadsbaantunnel ligt het busstation. In het zuidwesten is het winkelgebied.

1.2 Aanleiding voor het vaststellingsrapport

Ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan hebben er een aantal wijzigingen plaatsgevonden. Deze wijzigingen zijn vanwege:

1. een scopewijziging op initiatief van de ontwikkelaar;
2. een ambtelijke reactie van Rijkswaterstaat.

Met dit vaststellingsrapport is inzichtelijk gemaakt om welke wijzigingen het precies gaat.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 komen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan aan bod. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen in 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. Dit 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.

1.4 De vaststellingsprocedure

1.4.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van vrijdag 29 maart 2019 tot en met donderdag 9 mei 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden.

1.4.2 Zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Rijkswaterstaat heeft op 9 april 2019 een ambtelijke reactie gegeven op het ontwerpwijzigingsplan. In hun bericht van 13 augustus 2019 heeft Rijkswaterstaat laten weten dat deze ambtelijke reactie niet als een (formele) zienswijze aangemerkt moet worden.

1.4.3 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het wijzigingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpwijzigingsplan aangepast moet worden.

Vervolgens stelt het college, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, het wijzigingsplan vast.

1.4.4 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.

2 Samenvatting

2.1 Scopewijziging hotel

Op verzoek van de ontwikkelaar is de scope gewijzigd, waardoor er 20 hotelkamers meer gerealiseerd kunnen worden.

Dit betekent dat ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan, het ontwerp als volgt is gewijzigd:

- Het aantal hotelkamers is opgehoogd van 224 naar 244;
- Het bruto vloeroppervlak is toegenomen van 9.940 m² naar 11.364 m².

In hoeverre de scopewijziging resulteert in een wijziging ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan komt in hoofdstuk 2.3 aan de orde.

2.2 Ambtelijke reactie Rijkswaterstaat

Het verzoek van Rijkswaterstaat (RWS) is erop gericht om een aantal aandachtspunten in de plantoelichting en in het onderzoek externe veiligheid te verwerken.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden EERST wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd.

VERVOLGENS worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling

2.3.1.1 Aanpassing artikel 3.1, sub s

In artikel 3.1, sub s is de tekst van het ontwerp:

“ter plaatse van de functieaanduiding ‘hotel’ een hotel met maximaal 224 kamers en een vergaderfaciliteit toegestaan. Additionele faciliteiten ten behoeve van gasten waaronder fitnessruimtes, wellness, etc. zijn ook toegestaan”

vervangen door de volgende tekst:

“ter plaatse van de functieaanduiding ‘hotel’ een hotel met maximaal 244 kamers en een vergaderfaciliteit toegestaan. Additionele faciliteiten ten behoeve van gasten waaronder fitnessruimtes, wellness, etc. zijn ook toegestaan”

2.3.2 Wijziging van de onderbouwing

2.3.2.1 In de gehele toelichting is het aantal hotelkamers van 224 naar 244 aangepast.

2.3.2.2 In de gehele toelichting is het bruto vloeroppervlak (bvo) van 9.940 m² naar 11.364 m² aangepast.

2.3.2.3 Aanpassing van het onderzoek Externe veiligheid in bijlage 4

Het onderzoek is aangepast op de scopewijziging en de ambtelijke reactie van RWS. Het aangepaste onderzoek vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen.

- 2.3.2.4 In hoofdstuk 5, paragraaf 4 van de toelichting is de aanpassing van voornoemd onderzoek verwerkt.
- 2.3.2.5 Advies van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) is als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd (bijlage 5).
- 2.3.2.6 Aanpassing van de aanmeldnotitie in bijlage 2
De aanmeldnotitie is aangepast op de scopewijziging en de aanpassing met betrekking tot de externe veiligheid. De aangepaste notitie vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen.
- 2.3.2.7 In hoofdstuk 5, paragraaf 8 van de toelichting is de aanpassing van de aanmeldnotitie verwerkt.
- 2.3.2.8 In hoofdstuk 5, paragraaf 13 is de verkeersgeneratie aangepast op de scopewijziging, waarin het aantal hotelkamers is verhoogd van 224 naar 244.
- 2.3.2.9 In hoofdstuk 5, paragraaf 13 is het minimaal- en maximaal aantal parkeerplaatsen aangepast op de scopewijziging, waarin het aantal hotelkamers is verhoogd van 224 naar 244.

3 Bespreking van de scopewijziging

3.1 Gewijzigd ontwerp hotel

Nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, is op verzoek van de ontwikkelaar op 10 oktober 2019 een gewijzigd ontwerp van het voorgenomen hotel ingediend, waardoor er 20 hotelkamers meer kunnen worden gerealiseerd.

De reden om het ontwerp aan te passen ligt in de kostenoverweging van de ontwikkelaar. In het oorspronkelijk ontwerp was de kroon van het gebouw 6 meter hoog. Dit was constructief gezien vrij complex. Daarnaast gaf de kroon te veel schaduw op de zonnepanelen die op het dak worden geplaatst. Om het hoogteaccent te behouden is ervoor gekozen om de kroon “op te vullen” met een extra verdieping wat resulteert in 20 extra kamers.

Deze toename van het aantal hotelkamers is door EZ (Economische zaken) goedgekeurd. De reden hiervoor is dat al lang rekening is gehouden met de situatie dat in Leidsche Rijn Centrum een hotel zou komen. In het hotelbeleid is Leidsche Rijn Centrum dan ook als voorkeurslocatie genoemd. Dit project is in de hotelplanning al meegenomen. Dat er wegens financiële haalbaarheid, 20 hotelkamers meer worden gerealiseerd (toename van minder dan 10% ten opzichte van oorspronkelijk plan), doet hier niets aan af.

Dit betekent dat ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan, het ontwerp van het hotel als volgt is gewijzigd:

- Het aantal hotelkamers is opgehoogd van 224 naar 244;
- Het bruto vloeroppervlak is toegenomen van 9.940 m² naar 11.364 m².

De aanpassingen in het ontwerp hebben geen gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen. Het aantal van 37 parkeerplaatsen is gelijk gebleven. Dit aantal valt namelijk volgens de parkeernorm voor zone B1, binnen de bandbreedte van minimaal 23 parkeerplekken en maximaal 91 parkeerplekken.

Naar aanleiding van deze scopewijziging, worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.3.1 en paragraaf 2.3.2 zijn aangegeven.

4 Beoordeling van de ambtelijke reactie

4.1 Ambtelijke reactie

Het verzoek van RWS is erop gericht om een aantal aandachtspunten in de plantoelichting en het onderzoek externe veiligheid (bijlage 4 van de toelichting) te verwerken. De betreffende aandachtspunten zijn:

1. Er wordt in het onderzoek externe veiligheid vermeld dat de Vleutensebaan geen deel uitmaakt van het Basisnet en daarom geen transportroute is voor gevaarlijke stoffen. Het Basisnet betreft inderdaad gevaarlijke-stoffentransport over de hoofdroutes, maar dit zegt nog niets over transport op de aantakende wegen. Graag zien wij dat de gemeente hierover de relevante informatie toevoegt.

Reactie

In het onderzoek externe veiligheid en in de toelichting (hoofdstuk 5, paragraaf 4) is deze informatie toegevoegd. De Vleutensebaan is niet opgenomen in de Routeringsverordening. Dat betekent dat de Vleutensebaan, geen gemeentelijke route is voor gevaarlijke stoffen.

2. Figuur 3 in het onderzoek externe veiligheid komt niet overeen met de formele openbare risicokaart. Daarop zijn (verderaf gelegen dan de invloedssfeer van 300 meter, ten (noord)oosten van het spoor en de A2) aardgastransportleidingen, gasontvangststations en een BP-tankstation te zien. De toevoeging van groene vierkantjes (kantoorgebouwen e.d.) in de risicofiguur is niet geheel duidelijk.

Reactie

De kaart van figuur 3 is vervangen in het onderzoek externe veiligheid en in de toelichting (hoofdstuk 5, paragraaf 4) door de openbare risicokaart (van www.risicokaart.nl) met daarbij een legenda.

3. Er is vermeld dat er voor de A2 geen plaatsgebonden risico van toepassing is. Dat plaatsgebonden risico is er wel, maar ligt op het midden van de weg. Daardoor levert dit op de bouwlocatie van het hotel geen beperking op.

Reactie

Dit is volledig overgenomen in het onderzoek externe veiligheid en in de toelichting (hoofdstuk 5, paragraaf 4).

4. Er is aandacht besteed aan een BLEVE in organisatorisch opzicht, maar niet in bouwkundig opzicht.

Reactie

In het kader van een aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) advies gegeven waarin ook bouwkundige aspecten zijn aangestipt die van belang zijn voor de bouwfase. Dit is in de toelichting (hoofdstuk 5, paragraaf 4) opgenomen, waarbij het advies van de VRU als bijlage van het wijzigingsplan is gevoegd.

5. Een advies van de Veiligheidsregio voor dit wijzigingsplan en beoordeling groepsrisico en voorgesteld (organisatorisch) maatregelpakket ontbreekt.

Reactie

De VRU heeft een advies opgesteld. Dit is aan het wijzigingsplan als bijlage 5 toegevoegd.

De opmerking van de VRU is waar dit van toepassing is, in het onderzoek verwerkt.

Conclusie

Op grond van deze ambtelijke reactie zijn de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.3.2 zijn aangegeven.

Context

Plangebied

Het plangebied van het wijzigingsplan "Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel" ligt aan de Centrumboulevard en het Brusselplein. Het plangebied is globaal begrensd door station Utrecht Leidsche Rijn in het noorden en in het oosten door de Stadsbaantunnel van de A2.

Doel van het wijzigingsplan

Het doel van het wijzigingsplan "Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel" is invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid en hiermee de ontwikkeling van een hotel met vergaderfaciliteiten juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Overzicht voorgaande fasen

In de periode van 17 december 2018 tot en met 11 januari 2019 is het ontwerp wijzigingsplan voorgelegd aan Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, provincie Utrecht, Rijkswaterstaat en Prorail. Uit dit vooroverleg zijn reacties ontvangen van Prorail, Rijkswaterstaat en de Wijkraad. Een overzicht van de binnengekomen reacties en de beantwoording daarop is opgenomen in hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het wijzigingsplan.

Ook is het ontwerp wijzigingsplan aan de Wijkraad voorgelegd. De Wijkraad adviseert om een betere situatietekening op te nemen en aan te geven hoe het afzetten en ophalen van hotelgasten wordt geregeld (niet wenselijk aan het Brusselplein) en waar de taxistandplaatsen komen (niet gewenst op het Brusselplein). De beantwoording op de reactie van de Wijkraad is in hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het wijzigingsplan opgenomen. Hierin staat vermeld dat de ingang van het hotel aan het Brusselplein is. Aan het Brusselplein is sprake van een aantal K+R-parkeerplekken voor het station Leidsche Rijn. Deze kunnen gebruikt worden voor het afzetten van hotelgasten. Het gebruik van het Brusselplein is op dit moment nog niet inzichtelijk te maken, omdat er nog bouwwerkzaamheden (gaan) plaatsvinden. In de huidige situatie zit het Brusselplein echter nog niet aan de maximale capaciteit. Als de geplande bouwwerkzaamheden zijn afgerond zal monitoring plaatsvinden van de verkeercapaciteit.

De wijkraad is hiervan per email van deze beantwoording op de hoogte gebracht. De Wijkraad heeft op het ontwerp wijzigingsplan en op voornoemde email niet meer gereageerd.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 29 maart 2019 zes weken lang ter inzage gelegen. In deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Dit wijzigingsplan heeft geen relatie met een Chw plan verbrede reikwijdte en bevat dan ook geen doorkijk naar de Omgevingswet.

Nadat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, is op verzoek van de ontwikkelaar het ontwerp aangepast door het aantal hotelkamers te verhogen van 224 naar 244. De reden hiervoor ligt in de kostenoverweging van de ontwikkelaar.

Dit wijzigingsplan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid". Het college is bevoegd om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Vervolgprocedure

Na het collegebesluit wordt het vastgestelde wijzigingsplan gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken lang ter inzage gelegd. In deze periode kan door belanghebbenden beroep ingediend worden bij de afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld zal de ontwikkelaar een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvragen. Planning is om in het voorjaar van 2020 over te kunnen gaan tot start bouw.

Raad:

College:

Beslispunt

- 1 De ambtshalve wijzigingen, zoals vermeld in het vaststellingsrapport, door te voeren in het wijzigingsplan.

Argumenten

- 1.1 Het wijzigingsplan is ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan aangepast op verzoek van de ontwikkelaar en Rijkswaterstaat.

Het wijzigingsplan is deels aangepast op verzoek van de ontwikkelaar. Daardoor kunnen er meer kamers gerealiseerd worden, wat voor de ontwikkelaar wenselijk is vanuit kostenoverwegingen bij de constructie van de kroon op het dak en waardoor de effectiviteit van de zonnepanelen wordt vergroot (minder schaduw van de kroon). Deze aanpassing past binnen het Utrechts hotelbeleid.

Als gevolg van deze aanpassing zijn de regels (artikel 3.1, sub s), de toelichting en de bijlagen met betrekking tot MER en externe veiligheid gewijzigd. Deze wijzigingen werken niet door in de verbeelding van het wijzigingsplan.

Daarnaast is op verzoek van Rijkswaterstaat wijzigingen aangebracht met betrekking tot externe veiligheid in de toelichting en bijlagen van het wijzigingsplan. Deze wijzigingen werken niet door in de regels en de verbeelding van het wijzigingsplan. Een overzicht van alle wijzigingen staat in het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 2 Het wijzigingsplan "Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid, Wijzigingsplan Hotel" (NL.IMRO.0344.WPLEIDRIJCENHOTEL-VA01) dat de bouw van een hotel mogelijk maakt, vast te stellen.

Argumenten

- 2.1 Het wijzigingsplan biedt de juridische basis voor de gewenste ontwikkeling van een hotel. De regeling in het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid" maakt het mogelijk om een hotel te realiseren in Leidsche Rijn Centrum met 244 kamers en vergaderfaciliteiten via een wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan is een uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid.

Beslispunt

- 3 Wethouder Verschuure te machtigen om tekstuele aanpassingen aan te brengen.

Voorstel aan het college

Eerdere besluitvorming

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 29 maart 2019 zes weken lang ter inzage gelegen.

Uitvoering

Na het collegebesluit wordt het vastgestelde wijzigingsplan gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken lang ter inzage gelegd. In deze periode kan door belanghebbenden beroep ingediend worden bij de afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State.