Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Beurskwartier 1

Mei 2021

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 4

1.1 BESTEMMINGSPLAN BEURSKWARTIER 1 4
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 4
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 4
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 4
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 4
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 5
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 5

2 SAMENVATTING 6

2.1 PROCEDUREEL 6
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 6
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 7
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 7
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 14
2.3.3 Wijziging van de toelichting naar aanleiding van zienswijzen 14
2.3.4 Ambtshalve wijziging van de toelichting 23

3 BESPREKING VAN VEEL GENOEMDE ONDERWERPEN 24

3.1 SLOOP EN TRANSFORMATIE PANDEN CROESELAAN, VEEMARKTPLEIN, VAN ZIJSTWEG EN VEEMARKTSTRAAT 24
3.1.1 Inleiding 24
3.1.2 Noodzaak sloop 24
3.1.3 Vervangende ruimte voor huurders: bewoners en ondernemers 25
3.1.4 Positie van en mogelijkheden voor eigenaren, verwerving 25
3.1.5 Conclusie 27
3.2 PLANSYSTEMATIEK: (TE) GLOBALE REGELS, BELEIDSREGELS 27
3.2.1 Inleiding 27
3.2.2 Het doel van flexibiliteit 27
3.2.3 Welke flexibiliteitsmogelijkheden biedt de wet 27
3.2.4 Hoe is flexibiliteit in de regels ingebouwd? 29
3.2.5 Werken met beleidsregels 30
3.2.6 Opmerkingen en bezwaren uit de zienswijzen, reactie gemeente 31
3.2.7 Conclusie 36
3.3 PARKEREN 37
3.3.1 Inleiding 37
3.3.2 Toelichting over het parkeren naar aanleiding van de zienswijzen 38
3.3.3 Zienswijzen en de reactie van de gemeente 40
3.3.4 Conclusie 41

4 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 42

4.1 LEESWIJZER 42
4.2 BESPREKING VAN DE ZIENSWIJZEN 42
ZIENSWIJZE 1 [BEWONER UIT KANALENEILAND] 42
ZIENSWIJZE 2 [BEWONER UIT DICHTERSWIJK-ZUID] 43
ZIENSWIJZE 3 [BEWONER UIT TERWIJDE] 44
ZIENSWIJZE 4 [EIGENAAR VAN ONROERENDE ZAKEN IN HET PLANGEBIED] 45
ZIENSWIJZE 5 [BEWONER CROESELAAN] 45
ZIENSWIJZE 6 [BEWONER CROESELAAN] 48
ZIENSWIJZE 7 [EIGENAAR-BEWONER VEEMARKTPLEIN] 53
ZIENSWIJZE 8 [BEWONER CROESELAAN] 53
ZIENSWIJZE 9 STICHTING UTRECHTSE WONINGCORPORATIES (STUW) 54
ZIENSWIJZE 10 [BEWONER CROESELAAN] 56
ZIENSWIJZE 11 [EIGENAREN CROESELAAN 91] 57
ZIENSWIJZE 12 JEMA 2017 BV / RESTAURANT UNCLE JIM, CROESELAAN 91 57
ZIENSWIJZE 13 MAJE 2015 BV / RESTAURANT RUIG, VEEMARKTPLEIN 43-44 58
ZIENSWIJZE 14 [BEWONER VEEMARKTSTRAAT] 58

ZIENSWIJZE 15 [EIGENAAR PANDEN VEEMARKTPLEIN] 59
ZIENSWIJZE 16 [EIGENAAR-BEWONER CROESELAAN] 62
ZIENSWIJZE 17 FIETSERSBOND, AFDELING UTRECHT 63
ZIENSWIJZE 18 [BEWONER CROESELAAN] 65
ZIENSWIJZE 19 [EIGENAAR-BEWONER CROESELAAN] 65
ZIENSWIJZE 20 [BEWONER CROESELAAN] 68
ZIENSWIJZE 21 [BEWONER OUDE BINNENSTAD] 71
ZIENSWIJZE 22 [BEWONERS CROESELAAN] 75
ZIENSWIJZE 23 ACTIAM 78
ZIENSWIJZE 24 RESTAURANT MIYAGI AND JONES, VEEMARKTPLEIN 42 82
ZIENSWIJZE 25 [BEWONER CROESELAAN, BUITEN HET PLANGEBIED] 83
ZIENSWIJZE 26 STEDIN 86
ZIENSWIJZE 27 CBRE, EIGENAAR HOJEL CITY CENTER II 87
ZIENSWIJZE 28 [BEWONER CROESELAAN] 89
ZIENSWIJZE 29 JAARBEURS 90
ZIENSWIJZE 30 RABOBANK, CROESELAAN 18 100
ZIENSWIJZE 31 [BEWONER CROESELAAN] 108
ZIENSWIJZE 32 [BEWONER VEEMARKTSTRAAT] 109
ZIENSWIJZE 33 URBAN INTEREST ONTWIKKELING BV 113

5 BIJLAGE: OVERZICHT VERANDERING ARTIKEL 5 EN 6 118

5.1 ARTIKEL 5, TEKST ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 118
5.2 TABEL OMZETTINGEN EN VERANDERINGEN VAN ARTIKEL 5 121
5.3 ARTIKEL 6, TEKST ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 123
5.4 TABEL OMZETTINGEN EN VERANDERINGEN VAN ARTIKEL 6 124

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Beurskwartier 1

Het plangebied bestaat uit:

- de locatie Beurskwartier 1 die ligt tussen het Jaarbeursplein, de bebouwing aan de Graadt van Roggenweg (zuidzijde), de hallen van de Jaarbeurs, de oostzijde van de Croeselaan en de Van Zijstweg en
- de locatie De Foreest die aan de spoorzijde van de Croeselaan ligt, tussen de Rabobank en de Jan van Foreeststraat.

Het doel van het bestemmingsplan is om de locatie Beurskwartier 1 te veranderen in een hoogstedelijk woongebied met wonen in hoge dichtheden, verschillende stedelijke functies en een tweetal parken. Op de locatie De Foreest wil de gemeente het bouwen van 60 woningen mogelijk maken.

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 §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 toelichting kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de onderwerpen besproken die in meerdere zienswijzen aan de orde zijn gesteld.
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 11 september tot en met donderdag 22 oktober 2020 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 33 zienswijzen ingediend. Eén daarvan ontving de gemeente ruim buiten de termijn.

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 wordt de inhoud van zienswijzen weergegeven, meestal in de vorm van een samenvatting, maar vaak ook wordt de tekst van een zienswijze gekopieerd. Voor een betere leesbaarheid zijn verwijzen de samenvattingen of weergaven steeds op dezelfde manier naar regels van het ontwerpbestemmingsplan, ook als de indiener andere methoden hanteert. Dit rapport gebruikt ook de termen van het ontwerpbestemmingsplan, bijvoorbeeld “toelichting” in plaats van “plantoelichting” of “functie” in plaats van “bestemming”.
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 gemeenteraad 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

Zienswijze 33 is buiten de termijn ontvangen (zie ook §1.3.1 en §1.3.5 van dit rapport). De indiener is in gelegenheid gesteld om de termijnoverschrijding toe te lichten. In het antwoord van 4 november 2020 laat indiener weten dat hij meent dat de zienswijze op tijd is bezorgd. Uit artikel 2.15 van de Algemene Wet bestuursrecht volgt volgens indiener dat hij de zienswijze per e-mail kon indienen en dat heeft hij op 22 oktober, dus binnen de termijn gedaan, op het e-mailadres van de gemeenteraad. Deze redenering is moeilijk te volgen nu in de publicatie over de terinzagelegging van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 staat: “U kunt uw mening niet via een e-mail geven, maar wel door een formulier op onze website digitaal in te vullen.” Indiener wijst op de jurisprudentie over dit onderwerp (onder meer de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met de nummers ECLI:NL:RVS:2012:BX8302 (26 september 2012) en 201208074/1/R2 (17 juli 2013)) en voert aan dat daaruit blijkt dat indiener in de gelegenheid moest worden gesteld om de zienswijze alsnog op de correcte wijze in te dienen. Dat lijkt inderdaad het geval, zodat de gemeente de zienswijze in behandeling neemt. Als deze zienswijze tot een beroep bij de rechter leidt, zal de gemeente de rechter wellicht vragen om een oordeel in dit specifieke geval. Omdat de zienswijze na de termijn alsnog op papier is binnengekomen, was het niet nodig om een herstelmogelijkheid te bieden aan indiener.

Alle andere zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen zijn te verdelen in zienswijzen die ingediend zijn door bewoners die in of bij het plangebied wonen, zienswijzen van de restauranthouders in het plangebied en zienswijzen die zijn ingediend door de grote kantoren en bedrijven die rond het plangebied gevestigd zijn.
De bewoners van een huis dat de gemeente wil aankopen voor de transformatie van een gebied uiten hun twijfels en bezwaren over de nut en noodzaak daarvan. De meeste van deze bewoners zitten bepaald niet op zo’n ingrijpende verandering te wachten. De bewoners vragen ook hoe het nu verder gaat: hebben ze bijvoorbeeld recht op een vervangende woning? De veel gemaakte vragen en opmerkingen bespreken we in §3.1.
De restauranthouders hebben vergelijkbare vragen en opmerkingen en zij willen bijvoorbeeld weten of ze de kans krijgen om een nieuwe zaak te beginnen. In §3.1.3.2 bespreken we hun positie.
In de zienswijzen van de grote kantoren en bedrijven komen twee onderwerpen vaak aan de orde: de opzet van de regels van het bestemmingsplan die “rechtsonzeker” zouden zijn en als tweede betwijfelt een aantal van deze indieners of de gemeentelijke ambitie over het parkeren buiten het plangebied mogelijk is. De plansystematiek wordt uitgebreid besproken in §3.2 en het parkeren komt aan de orde in §3.3.
De indieners stellen nog tal van andere onderwerpen aan de orde die in hoofdstuk 4 besproken worden.
De zienswijzen hebben geleid tot grotere en kleinere aanpassingen van het bestemmingsplan die in de volgende paragraaf terug te vinden zijn. De grootste aanpassing is dat de regels in de artikelen 5 en 6, de artikelen die de basis vormen van de bouw van Beurskwartier 1 en De Foreest, verduidelijkt zijn. De inhoud van de regels is overigens vrijwel gelijk gebleven, al zijn we wel tegemoetgekomen aan de zienswijzen door onder meer de inhoud van het programma te begrenzen, een minimale omvang van het noordelijke park vast te leggen, de verplichting in de regels op te nemen om het effect van hogere bebouwing op de omgeving te betrekken bij het besluit over een vergunningaanvraag en door het exacte aantal gebouwen in de vorm van een toren en een indicatie van de locatie daarvan in de regels op te nemen.

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 naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing artikel 5

Artikel 5 wordt in zijn geheel vervangen door:

[Artikel 5]

5.1 Doel van de functie

Op een locaties met de functie Woongebied wordt een transformatie naar een hoogstedelijk woongebied voor gezond, stedelijk leven, met een goede mix van woningen, centrumfuncties, groen en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer beoogd. De leden 5.2 tot en met 5.5 bevatten de voorwaarden waaronder deze transformatie gestalte moet krijgen.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Op een locatie met de functie Woongebied zijn de volgende activiteiten met inachtneming van de in de leden 5.4 en 5.5 gestelde regels toegestaan:
   a. wonen en de daarbij behorende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen en het gebruik van de woning, waarbij geldt dat er maximaal 3.384 woningen toegestaan zijn en de bruto vloeroppervlakte van alle woningen gezamenlijk in totaal niet meer dan 223.500m² bedraagt;
   b. zelfstandige kantoren, maximaal 50.000m² bedrijfsvloeroppervlak;
   c. voorzieningen, in totaal maximaal 15.000m² bedrijfsvloeroppervlak, in de vorm van:
      - activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen, te weten winkels, waaronder afhaalzaken, in totaal maximaal 2.600m² bedrijfsvloeroppervlak, het verlenen van diensten, horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van de Lijst van Horeca-activiteiten en in totaal maximaal 7.500m² bedrijfsvloeroppervlak, sport, vermaak, cultuur, medische en paramedische diensten en andere publieksfuncties;
      - bedrijfsactiviteiten van bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving;
      - onderwijs, kinderopvang;
      - activiteiten die horen bij de activiteiten die in dit onderdeel genoemd zijn, zoals het aanleggen, inrichten, gebruiken en in stand houden van, tuinen, erven, daktuinen, dakterrassen, parkeervoorzieningen voor deelauto's, fietsen of voertuigen van mensen met een beperking, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van afval.
2. In de openbare ruimte zijn toegangspaden, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, verblijfsgebied, terrassen, ongebouwde voorzieningen voor parkeren en het stallen van fietsen, voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van afval, waterberging, nutsvoorzieningen en de daarbij horende activiteiten toegestaan, waarbij de volgende regels in acht genomen worden:
   a. de inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:
      - de inrichting van het gebied legt ecologische verbindingen met de gebieden rond het plangebied;
      - in het noordelijke deel van het plangebied komt een park met een minimaal oppervlak van 3.000m2;

- de inrichting van het gebied houdt rekening met de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hoge temperaturen en voldoet aan de gemeentelijke toegankelijkheidseisen;
- de voorzieningen voor autoverkeer zijn beperkt tot uitsluitend de voorzieningen die nodig zijn voor het laden en lossen en voor het parkeren van deelauto's, hulpdiensten en auto's van invaliden; in de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van andere auto's;

b. terrassen bij horecagelegenheden zijn toegestaan, als het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het terras veroorzaakt wordt, zoals stemgeluid, op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7–19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19–23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23–7 uur).

5.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges en belhuizen.

5.4 Nieuwe activiteiten alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning activiteiten te starten. De vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van lid 5.5.
2. Het verbod onder 1 is niet van toepassing op bestaande activiteiten en op de activiteiten die in lid 5.2 onder 2 genoemd worden.

5.5 Voorwaarden voor een vergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning van lid 5.4 alleen voor activiteiten en voorzieningen die in lid 5.2 worden genoemd, die niet in strijd zijn met de regels in lid 5.3 en als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   a. een bouwwerk wordt gebouwd en gebruikt in overeenstemming met lid 5.2;
   b. gebouwen voldoen aan de volgende voorwaarden:
      - gebouwen vormen gesloten bouwblokken;
      - de hoogte van een gebouw bedraagt maximaal 30 meter; een hoogte tot 45 meter is ook toegestaan en er mogen maximaal 8 gebouwen in de vorm van een toren gebouwd worden die hoger zijn dan 45 meter, met een maximale hoogte van 90 meter en een maximale breedte van 30 meter, als die hogere bebouwing geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaakt;
      - een gebouw in de vorm van toren dat hoger is dan 45 meter staat ter plaatse of in de nabijheid van de locatie die in bijlage 5, Schets van de locatie van de torens, bij de regels is aangegeven en heeft een grondvlak van maximaal 750m^2 en maximale hoogte van 90 meter als de locatieaanduiding van het gebouw in die bijlage een rode kleur heeft en in de andere gevallen een grondvlak van maximaal 650m^2 en een maximale hoogte van70 meter; de omvang van het grondvlak wordt op 45 meter hoogte gemeten;
   c. de situering van de bouwblokken laat voldoende ruimte voor ecologische verbindingen met de gebieden rond het plangebied, een park in het noordelijke deel van minimaal 3.000 m2 en voor maatregelen in verband met de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hoge temperaturen;
   d. een gebouw levert een evenredige bijdrage aan het beheersen en beperken van de gevolgen

van de klimaatverandering bijvoorbeeld met maatregelen die leiden tot een efficiënt energiegebruik, voorzieningen voor waterafvoer of groene daken op de lagere gebouwen;

e. de activiteiten die op de begane grond van een gebouw plaatsvinden doen geen afbreuk aan de beleving van een levendig straatbeeld;

f. geluidsonderzoek toont aan hand van de door het Rijk uitgegeven Handreiking Meten en Rekenen Industrielawaai aan dat de geluidbelasting door activiteiten of installaties die bij de representatieve bedrijfssituaties van de Jaarbeurs horen op het moment van een aanvraag binnen de onderstaande normen blijft:
   - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het langtijdgemiddelde geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden;
   - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het maximale geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 70 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 65 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 60 dB(A);

g. geluidsonderzoek toont aan hand van de door het Rijk uitgegeven Handreiking Meten en Rekenen Industrielawaai aan dat de geluidbelasting door installaties van de kantoren aan de Graadt van Roggenweg op het moment van een aanvraag binnen de onderstaande normen blijft:
   - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het langtijdgemiddelde geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 50 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 45 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 40 dB(A);
   - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het maximale geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 70 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 65 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 60 dB(A);

h. voorzieningen in de ondergrond die nodig zijn voor het functioneren van het bouwwerk passen bij een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond en doorboren de scheidingslaag tussen de het eerste en het tweede waterhoudend pakket alleen als daar een dringende reden voor is;

i. de totale parkeerbehoefte van alle functies, berekend volgens de algemene regels over het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, met de systematiek die in de toelichting is beschreven, mag het aantal van 1.359 parkeerplaatsen niet overschrijden.

2. Burgemeester en wethouders houden bij de beoordeling of een aanvraag voldoet aan de voorwaarden rekening met eerder verleende vergunningen.

5.6 Uitvoering en voortgangsbewaking

1. Burgemeester en wethouders stellen de Beleidsregels Uitvoering programma Beurskwartier 1 vast om de beoordelingscriteria die in lid 5.5 worden opgesomd in te vullen of te verduidelijken. Voor zover over het betreffende beoordelingscriterium beleidsregels zijn gesteld, beoordelen burgemeester en wethouders aan de hand van de Beleidsregels Uitvoering programma Beurskwartier 1 of een aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria. Als de beleidsregels worden gewijzigd, treden de gewijzigde beleidsregels in de plaats van de daarvoor geldende beleidsregels. De beleidsregels gaan over:

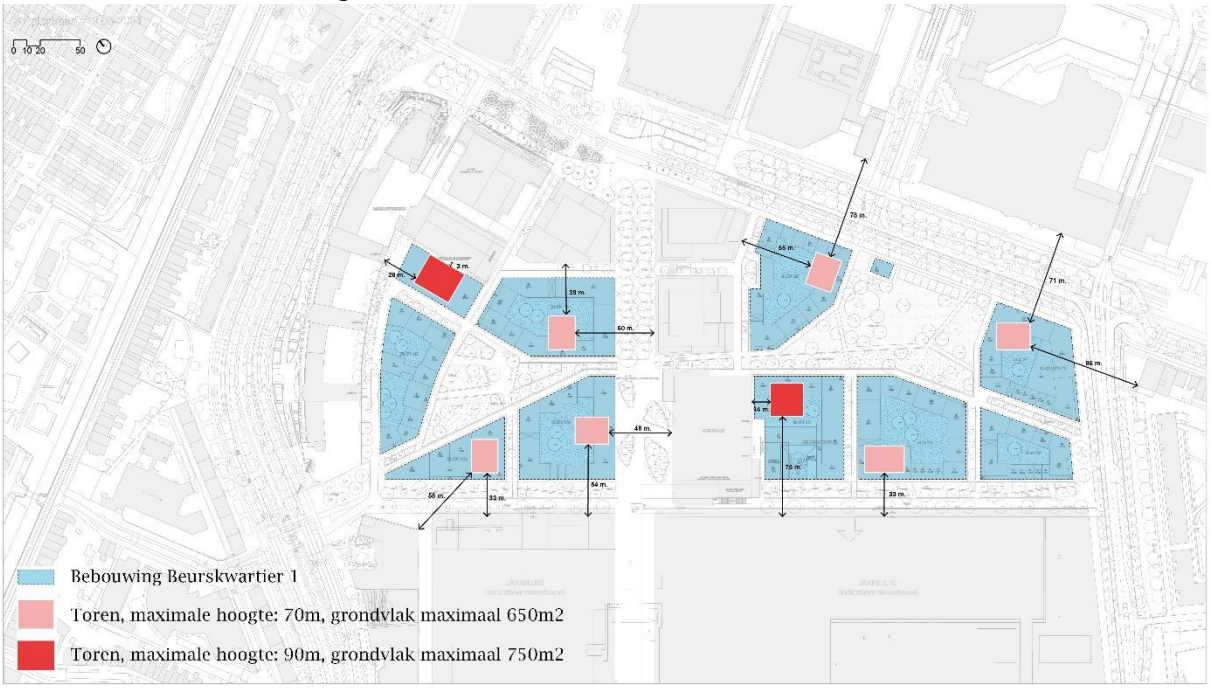
   a. de wijze waarop de situering van gebouwen of delen van gebouwen geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken, waarbij de beleidsregels in ieder geval de aspecten schaduwwerking en windhinder betrekken en de beleidsregels locaties mogen aanwijzen voor gebouwen die hoger zijn dan 30 meter aanvaardbaar zijn;

   b. de wijze waarop de situering van gebouwen voldoende bijdraagt een ecologische

verbindingen, groen en de gevolgen van klimaatverandering;
   c. wanneer een gebouw een evenredige bijdrage levert aan het beheersen en beperken van de gevolgen van klimaatverandering;
   d. welke activiteiten geen afbreuk doen aan een levendig straatbeeld.
2. Over de voortgang van de realisering van het in lid 5.1 beschreven doel leggen burgemeester en wethouders vanaf 1 januari 2023 jaarlijks verantwoording af in een voortgangsrapport.
3. Het voortgangsrapport bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
   a. een overzicht van de gerealiseerde onderdelen van het programma voor het Beurskwartier;
   b. een overzicht van de onderdelen van het programma voor het Beurskwartier die vergund of in uitvoering zijn;
   c. een evaluatie van de invulling, de planning en de fasering van het project;
   d. een conclusie waaruit blijkt of het programma, de beoogde stedenbouwkundige invulling, de fasering of de planning veranderd moeten worden.

Onderstaande kaart is, als bijlage 5 aan de regels toegevoegd. De kaart hoort bij de regels in onderdeel 1b van lid 5.5.

Schets van de locatie van de gebouwen in de vorm van een toren



In de bijlage is de volgende toelichtende tekst opgenomen:

Locatie torens

Voor de beoordeling van de regel in artikel 5, lid 5.5, onderdeel 1b, onder III, zijn bovenstaande aanduidingen van toepassing. De rose en rode vlakjes geven de locatie van de toren aan.

Toelichting van de wijziging:
Er is een aantal zienswijzen over de begrijpelijkheid, de juridische houdbaarheid en de systematiek ingediend. Deze zienswijzen worden besproken in §3.2 van dit rapport. Uit de conclusie, zie §3.2.7, volgt dat de regels herschikt moeten worden. De oorspronkelijk tekst is opgenomen in §5.1 van dit rapport. In de tabel van §5.2 is aangegeven hoe de regels verplaatst zijn en welke regels geschrapt zijn.
Naast deze technische aanwijzingen zijn ook aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen die wezen op de rechtsonzekerheid in verband met het onbegrensd toelaten van voorzieningen (nu begrensd: maximaal 15.000m²) en detailhandel (nu begrensd: maximaal 2.600m²) en in verband met het onbegrensd toestaan van bebouwing tot 90 meter hoog. De regels

geven nu aan dat die hoogte op 8 plaatsen mogelijk is, met een grondvlak van maximaal 650m² en dat de situering ervoor moet zorgen dat er geen onevenredige hinder voor de omgeving is.
Naar aanleiding van het verzoek om een minimum oppervlak toe te kennen aan het park dat in het noordelijke deel van het plangebied wordt aangelegd (minimaal 3.000m²).
Ook de wens van indieners om meer duidelijkheid te geven over de hogere bebouwing en aandacht voor schaduwwerking en windhinder van die bebouwing is in de regels, namelijk in lid 5.5 met de daarbij horende bijlage, verwerkt.
Ambtshalve is het percentage sociale woningbouw geschrapt, omdat er in de Utrechtse plansystematiek niet met dergelijke percentages gewerkt wordt. De realisering van het aandeel sociale woningbouw wordt nu geborgd in een raadsbesluit over de grondexploitatie dat zal doorwerken in de uitgifte van gronden aan en overeenkomsten met de ontwikkelaar van de gebouwen.

2.3.1.2 Aanpassing artikel 6

De verbetering van de plansystematiek van artikel 5 is doorgevoerd in artikel 6. De oorspronkelijk tekst van artikel 6 is opgenomen in §5.3 van dit rapport. In de tabel van §5.4 is aangegeven hoe de regels verplaatst zijn en welke regels geschrapt zijn. De voorwaardelijke verplichting over het geluid (lid 6.3, onder 2a) is afgestemd op de vergelijkbare regels in artikel 5. En ook de regel over sociale woningbouw is geschrapt (zie de paragraaf hiervoor).
Omdat het plandeel Beurskwartier mag voorzien in de winkelbehoefte voor het hele plangebied, is de mogelijkheid om winkels te realiseren geschrapt uit lid 6.2.
Om de bereikbaarheid van het parkeerterrein van de Rabobank te garanderen is een nieuw lid 6.4 ingevoegd, waarin behoud van de bereikbaarheid als voorwaardelijke verplichting is opgenomen.
Artikel 6 luidt nu:

[Artikel 6 Wonen]

6.1 Doel van de functie

Op locaties met de functie Wonen wordt een transformatie naar, in hoofdzaak, woningen beoogd. De leden 6.2 tot en met 6.5 bevatten de voorwaarden waaronder deze transformatie gestalte moet krijgen.

6.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan

Op een locatie met de functie Woongebied zijn de volgende activiteiten met inachtneming van de in de leden 6.3 tot en met 6.5 gestelde regels toegestaan:

1. wonen en de daarbij behorende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen en het gebruik van de woning, waarbij geldt dat er maximaal 60 woningen zijn toegestaan;
2. in het noordelijke deel, op de locaties waar een bouwhoogte van 30m is toegestaan, is op de begane grond en de eerste verdieping een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m² toegestaan; de centrumfunctie mag ruimte bieden aan de volgende activiteiten:
   a. activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen, met uitzondering van het exploiteren van winkels of afhaalzaken: het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur, medische en paramedische diensten en andere publieksfuncties;
   b. horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van Lijst van Horeca-activiteiten;
   c. lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   d. kinderopvang.

6.3 Nieuwe activiteiten alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning activiteiten te starten. De vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in onderdeel 2 van dit lid en de activiteiten niet in strijd zijn met de leden 6.4 en 6.5.

2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen voor activiteiten en voorzieningen die in lid 6.2 worden genoemd en als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:
   a. geluidsonderzoek toont aan hand van de door het Rijk uitgegeven Handreiking Meten en Rekenen Industrielawaai aan dat de geluidbelasting door het gebruiken van of door activiteiten van het parkeerterrein dat aangrenzend aan de functie Wonen aan de spoorzijde ligt op het moment van een aanvraag binnen de onderstaande normen blijft;
      - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het langtijdgemiddelde geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden;
      - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het maximale geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 70 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 65 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 60 dB(A);
   b. een gebouw is niet hoger dan de hoogte die de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) op een locatie aangeeft, waarbij een gebouw maximaal 4 bouwlagen heeft op locaties met een maximum bouwhoogte van 15 meter en maximaal 9 bouwlagen op locaties met een maximum bouwhoogte van 30 meter;
   c. alle ingangen van woningen en bij de woning horende gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking;
   d. een woning met woonruimten die allemaal of allemaal op één na op dezelfde verdieping liggen, wordt gebouwd als een nultredenwoning.

6.4 Voorwaardelijke verplichting toegang parkeerterrein

Activiteiten die tot gevolg hebben dat de bestaande inrit van het parkeerterrein dat aangrenzend aan de functie Wonen aan de spoorzijde ligt geblokkeerd wordt zijn pas toegestaan op het moment dat het parkeerterrein via een nieuwe inrit bereikbaar is.

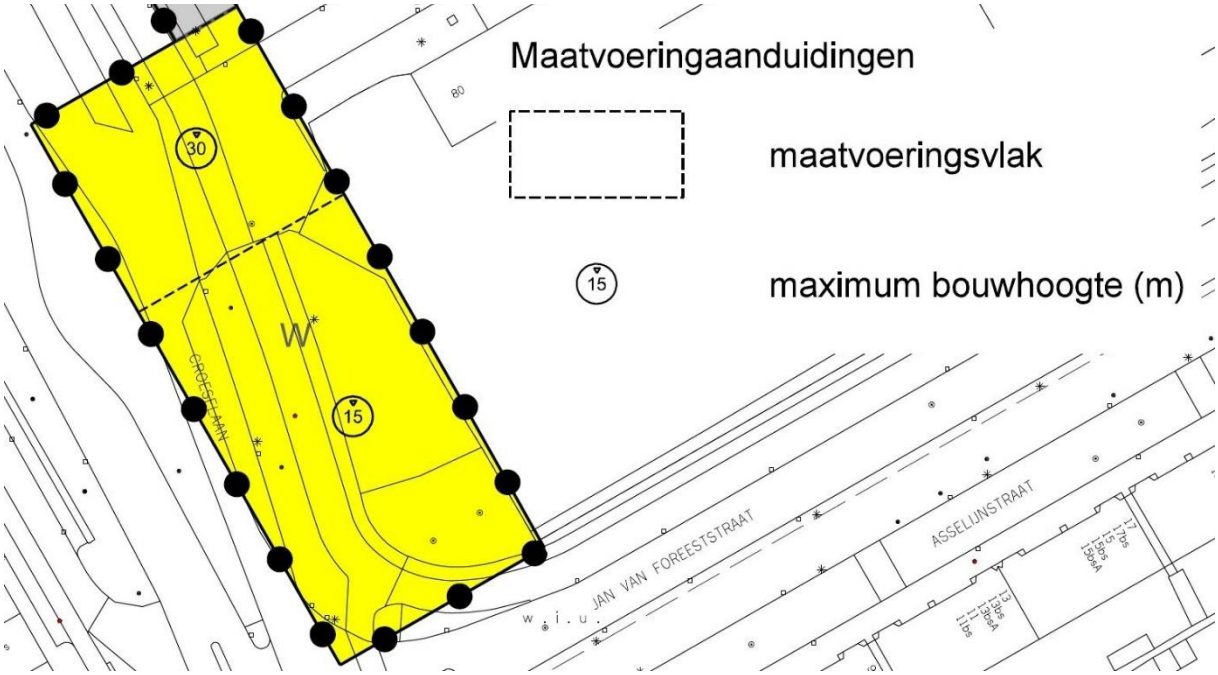
6.5 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges, afhaalzaken en belhuizen.

2.3.1.3 Bouwhoogtes De Foreest zichtbaar op de verbeelding (plankaart)

Om de aangepaste stedenbouwkundige invulling van De Foreest te verankeren in de juridische regeling zijn de bouwhoogtes opgenomen. Op de kop van De Foreest (noordzijde) is op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 30 meter vastgelegd, met aan de Croeselaan een maximale gevelbreedte van 25 meter. Aan de rest van de locatie met de functie Wonen is op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 15 meter vastgelegd. Hieronder is de wijziging op de verbeelding met aanvulling van de legenda weergegeven.



2.3.1.4 Aanpassing noordelijke grens van de functie Groen op de verbeelding (plankaart)

De grens van de functie Groen is op de juiste perceelsgrens gelegd.



ontwerp	*versie vaststelling*

2.3.1.5 Artikel 18 in overeenstemming met het Besluit ruimtelijke ordening

Een indiener wees erop dat het overgangsrecht in overeenstemming moet zijn met artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
In artikel 18 wordt “[tijdstip van] vaststelling” vervangen door “[tijdstip van] inwerkingtreding”.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

Ter verduidelijking van de aangepaste regels in artikel 5 en 6 over de geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige verblijfsruimten is aan de begrippenlijst in bijlage 1 bij de regels het begrip “geluidsgevoelige verblijfsruimte” toegevoegd met de volgende uitleg:
Een verblijfsruimte in een woning of in een gebouw dat in artikel 1.2, onderdeel 1, van het Besluit geluidhinder als “ander geluidsgevoelig gebouw” is aangewezen.

2.3.3 Wijziging van de toelichting naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Diverse aanpassingen, volgend uit de wijzigingen van de regels

- Aan §2.2.1 is de volgende alinea toegevoegd:
  Dit bestemmingsplan kent aan drie locaties functie toe die als doel hebben om de bestaande toestand te transformeren naar een woonwijk (de functie Woongebied, artikel 5), een park (de functie Groen, artikel 3) een rij woningen (de functie Wonen, artikel 6). Bij de functies Woongebied en Wonen zijn het doel en de daarbij horende activiteiten globaal beschreven om een flexibele uitvoering mogelijk te maken. Daardoor is de werking van artikel 11 voor de locaties met die functies niet zo duidelijk. Vanwege die onduidelijkheid is in de regels van beide functies een vergunningstelsel opgenomen, zodat burgemeester en wethouders kunnen toetsen of een activiteit past en belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om bezwaar te maken tegen de uitkomst van die toets.
- In de paragrafen 2.2.3.4 (ontwerp: 2.2.3.3) en 2.2.3.5 (ontwerp: 2.2.3.4) zijn veranderingen van artikel 5 verwerkt, zoveel mogelijk in lijn met de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen zijn:
  - de toevoeging van een inleiding aan §2.2.3.4 (ontwerp: 2.2.3.3) die luidt:
    De werking van het artikel
    De regels in artikel 5 bieden de juridische grondslag voor de transformatie van het plangebied Beurskwartier 1, overigens samen met de regels van artikel 6 met regels voor het plandeel De Foreest en de regels van artikel 3 voor het aanleggen van het zuidelijke park. Op grond van de regels van artikel 5 is "het starten van een activiteit", zoals het bouwen, alleen toegestaan met een vergunning. Een vergunningaanvraag moet voldoen aan de kaders van lid 5.2, waarin het programma dat in paragraaf 2.2.3.3 is beschreven is verwerkt. En de aanvraag moet ook voldoen aan de normen die in lid 5.5 staan. Die normen bieden vaak nogal wat interpretatieruimte. Daarom is in lid 5.6 bepaald dat burgemeester en wethouders beleidsregels moeten opstellen waarin verduidelijkt wordt in welke gevallen een aanvraag aan zo'n norm van lid 5.5 voldoet, zie ook de vorige paragraaf.
  - de wijziging van de toelichting op het vergunningsysteem, waarbij onderstaande tekst in de plaats komt van de toelichting in het ontwerp onder het kopje “bouwen met een vergunning”:
    Bouwen mag alleen met vergunning
    Het vergunningsysteem is opgenomen in de leden 5.4 en 5.5. De regels in dit lid gaan voor de regels die in hoofdstuk 3 staan.
    In onderdeel 1 van lid 5.4 staat dat het verboden is om "zonder vergunning activiteiten te starten". In het tweede lid wordt verduidelijkt dat een bestaande activiteit zonder vergunning toegestaan is en ook dat de gemeente zichzelf geen vergunning hoeft te verlenen om de openbare ruimte in te richten, als die inrichting past in de regels van lid 5.2, onderdeel 2.
    Wat is "een activiteit starten"? Met deze zinsnede bedoelen wat dat iemand iets gaat doen op een locatie waar dat op dat moment nog niet is toegestaan. In het vakjargon in de ruimtelijke ordening wordt dat een "gebruiksverandering" genoemd. Iemand die volgens de aangegeven route van het Jaarbeursplein naar de Jaarbeurs loopt, start geen activiteit, want het gebruiken van die looproute is nu al toegestaan. Iemand die een woning bouwt op die looproute start wel nieuwe activiteiten, namelijk de activiteit bouwen en vervolgens de activiteit wonen. Op grond van lid 5.4 is dus geen vergunning nodig voor de wandeling maar wel voor het bouwen en het wonen.

Het toetsen van een vergunningaanvraag
Een aanvraag moet natuurlijk voldoen aan het eerste onderdeel van lid 5.2. De regels in dat lid gaan vooral over welke activiteiten zijn toegestaan en in welke omvang. Om aan het doel van de functie te voldoen, moet er ook voor gezorgd worden dat de ruimte kwalitatief goed wordt gebruikt, met als eindresultaat "een goede ruimtelijke ordening" (artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening). De regels die, in aanvulling op lid 5.2, daarvoor moeten zorgen staan in lid 5.5.

- de toelichting op de regels over de bouwblokken en de bouwhoogtes in lid 5.5, die luidt: Onderdeel 1b bevat de voorwaarden die gesteld worden aan de bouwblokken. De gebouwen in Beurskwartier 1 moeten een aantal gesloten bouwblokken vormen. Een gesloten bouwblok houdt in dat hoofdgebouwen zo aan elkaar gebouwd zijn, dat een binnenterrein ontstaat dat aan alle zijden omgeven is door de hoofdgebouwen of dat er één heel groot gebouw wordt gebouwd met een ruim binnenterrein. Delen van de bouwblokken die hoger zijn dan 30 meter mogen geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken. Onderdeel 1b bepaalt verder dat er niet meer dan 8 gebouwen mogen zijn die hoger zijn dan 45 meter, met een maximale hoogte van 90 meter. Omdat schaduwwerking en windhinder vooral een probleem kunnen worden bij de hogere gebouwen, is aan de regels een kaartje toegevoegd (bijlage 5 bij de regels: "Schets van de locatie van de torens"), met een indicatie van de plek waar de torens gebouwd kunnen worden. Uit de verkennende bezonningsstudie die de gemeente op basis van dat kaartje heeft gedaan lijkt de schaduwwerking van torens op de aangegeven plekken geen onevenredig effect te hebben op de omgeving, zie de Verkennende bezonningsstudie (mei 2021) (bijlage 22).

- In §2.2.4.4 (ontwerp: 2.2.4) zijn de veranderingen van artikel 6 verwerkt (de aanpassing van het programma: zie hieronder in §2.3.3.2).
- De wijziging van artikel 18 (§2.3.1.5 van dit rapport) is verwerkt in §2.6 van de toelichting.

2.3.3.2 Toevoeging van een paragraaf waarin het programma nader wordt toegelicht
In de zienswijzen staan suggesties om het kantoorprogramma een andere invulling te geven. Andere zienswijzen vragen om een begrenzing of om een nadere onderbouwing van onderdelen van het programma. In het ontwerpbestemmingsplan is het programma dat in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein onverkort en zonder nader onderzoek overgenomen. Het kantoorprogramma is namelijk gebaseerd op jarenlang beleid en er zijn tot op heden geen signalen die wijzen op de noodzaak dat beleid te veranderen.
Naar aanleiding van de zienswijzen hebben we alsnog onderzoek laten verrichten naar de behoefte aan voorzieningen in het bestemmingsplangebied. Het resultaat daarvan is verwerkt in een extra paragraaf in de toelichting die hieronder is weergegeven. In die paragraaf wordt ook het kantoorprogramma toegelicht. De rapporten die genoemd worden, zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

In §2.2.3 wordt een paragraaf ingevoegd met de volgende tekst:
2.2.3.3 Programma voor Beurskwartier 1
Het programma voor de gebouwen dat in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein staat is volgens de onderstaande tabel in het bestemmingsplan opgenomen.

Programma Beurskwartier		
	omgevingsvisie	*bestemmingsplan*
wonen	208.500	223.500
– wonen of werken	15.000	–
werken	50.000	–
– kantoren	–	50.000
totaal overige voorzieningen	15.000	15.000
– plint grootschalig	4.000	–
– plint kleinschalig	1.000	–
– voorzieningen	10.000	–
– winkels en afhaalzaken	–	2.600

- dienstverlening	-	toegestaan
- horeca	-	7.500
- maatschappelijk	-	toegestaan
- lichte bedrijfsactiviteiten	-	toegestaan
- niet benoemd	-	2.500
	288.500	283.500

De categorieën die de omgevingsvisie noemt zijn vertaald naar categorieën die in bestemmingsplannen worden gehanteerd.
De getallen van het bestemmingsplan geven de maximale omvang van de categorie weer. Het totale vloeroppervlak van winkels mag dus niet meer dan 2.600m^2 bruto vloeroppervlak bedragen, maatschappelijke voorzieningen kunnen in theorie een omvang hebben van maximaal 15.000m^2 bruto vloeroppervlak (het totaal van "overige voorzieningen"). Er staat geen minimummaat in het bestemmingsplan, dus er hoeven geen winkels, horeca of scholen te komen.
De regels in het ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1 boden flexibiliteit door de omvang "overige voorzieningen" (met uitzondering van horeca) niet in de regels vast te leggen, waarbij met beleidsregels gestuurd zou worden op de invulling van de plinten. Gezien de relatief beperkte omvang van die categorie "overige voorzieningen" leek een nader onderzoek naar de behoefte van de diverse categorieën in dit stadium van het planproces overbodig en dat is daarom ook niet verricht. De woningbehoefte is evident en ook het kantorenprogramma, onderdeel van consistent gemeentelijk beleid, is op deze locatie nog steeds actueel. Dat blijkt ook uit recente rapporten over de regionale en de Utrechtse kantorenmarkt die als bijlage 19 en 20 zijn toegevoegd en uit de quickscan die in hoofdstuk 6 van bijlage 21, Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier, staat.
Uit de zienswijzen bleek dat meer duidelijkheid wenselijk was en ook nader onderzoek waarmee de behoefte van de "overige voorzieningen" werd aangetoond, zoals artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft. Zonder zo'n onderzoek is het niet duidelijkheid hoe groot de behoefte aan winkels is, welke mogelijkheid er is om winkels te vestigen en welke concurrentie van het Beurskwartier verwacht mag worden. Om die onduidelijkheid weg te nemen is alsnog een nader onderzoek uitgevoerd (zie: bijlage 21, Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier, 30 april 2021). Uit dat onderzoek blijkt dat de behoefte aan detailhandel vrij klein is, veel kleiner dan de omvang die op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is. Omdat het niet de bedoeling is met dit bestemmingsplan de winkelstructuur in andere stadsdelen op wat voor manier dan ook onder druk te zetten, is in de regels nu de maximum omvang opgenomen, conform het advies dat op pagina 13 van het onderzoek van bijlage 21 staat. De maximale omvang voor horeca die in het ontwerpbestemmingsplan staat sluit aan bij de behoefte en blijft dus ongewijzigd. De behoefte aan dienstverlening en maatschappelijk blijkt zo groot dat het niet nodig is om een maximale omvang voor deze categorieën vast te leggen. Het onderzoek ziet verder mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten, waaronder bedrijvigheid die de vorm van een beroep-aan-huis aanneemt. De ruimte die het Beurskwartier aan bedrijfsactiviteiten zal bieden, blijft beperkt. Op dit moment is een reële schatting niet te maken. Uit het onderzoek mag afgeleid worden dat de omvang van die categorieën bij de verdeling van de ruimte voor "overige voorzieningen" ruimte binnen de in het onderzoek aangegeven raming voor de behoefte zal blijven.
Voor de onbebouwde ruimte legt het bestemmingsplan alleen het minimumoppervlak van het park in het noordelijke plandeel vast, namelijk 3.000m^2.

In aansluiting op bovenstaande is de toelichting van artikel 6 aangepast door aan paragraaf 2.2.4.4 (ontwerp: 2.2.4) de zinnen: “In het hoogbouw-gedeelte van het woonblok (zijde Stationsgebied) wordt er in het bestemmingsplan rekening gehouden met een centrumvoorziening op de begane grond. Deze voorziening kan bijdragen aan de levendigheid van het gebied.” te vervangen door de volgende tekst:
Het bestemmingsplan staat in de kop van het bouwblok een centrumvoorziening toe op de begane grond. Deze voorziening kan bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Uit het onderzoek Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier (bijlage 21) dat in paragraaf 2.2.3.3 is besproken blijkt dat de behoefte aan winkels beperkt is. Omdat artikel 5 de maximale behoefte aan winkels

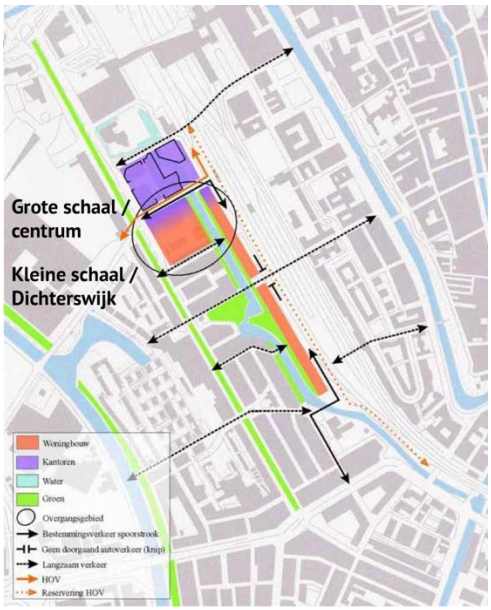
toekent aan het plandeel Beurskwartier, is er geen ruimte meer over om in de kop van de Foreest ook nog winkels toe te laten.

2.3.3.3 Aanvulling toelichting met stedenbouwkundige inpassing De Foreest
Een indiener wees in zijn zienswijze op het ontbreken van de toelichting op de stedenbouwkundige inpassing van De Foreest. Deze toelichting is nu toegevoegd aan de tekst die in §2.2.4 van het ontwerp stond. De tekst van het ontwerp is verplaatst naar §2.2.4.4, waarbij de verbetering van de regels (zie §2.3.1.2 van dit rapport) in de tekst verwerkt is.

§2.2.4 van de toelichting luidt nu:
2.2.4 Nieuwe woningen aan de Croeselaan, De Foreest (artikel 6)
2.2.4.1 Inleiding
De paragrafen 2.2.4.2 en 2.2.4.3 leggen de stedenbouwkundige context van de locatie de Foreest en de relatie met de omgeving uit. Deze paragrafen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd om tegemoet te komen aan de zienswijzen die wezen op het ontbreken van deze onderbouwing.
Paragraaf 2.2.4.4 geeft een toelichting op de regels. De regels zijn enigszins aangepast om ze in lijn met artikel 5 te brengen.

2.2.4.2 Stedenbouwkundige inpassing van De Foreest
Het blok De Foreest is geplaatst op een voor de structuur van de stad logische plek, op de overgang tussen de Dichterswijk en het Stationsgebied. Aan de zuidzijde grenst De Foreest aan de Dichterswijk, en aan de noordzijde aan het Stationsgebied.

Visie Kruisvaartkwartier 2003
De overgang tussen de Dichterswijk en het Stationsgebied is al in 2003 vormgegeven en vastgelegd in de Visie Kruisvaartkwartier. Het college heeft die visie na een intensief participatietraject op 27 mei 2013 vastgesteld. Ter plaatse van de locatie De Foreest laat de visie de overgang zien van het hoogstedelijke deel met kantoren aan de zijde van de huidige Rabobank, naar woningen met een lagere dichtheid en hoogte aan de zijde van de Dichterswijk.



Plankaart van de visie Kruisvaartkwartier 2003. Aan de situering van het bouwblok op de locatie De Foreest ligt de visie Kruisvaartkwartier ten grondslag: met woningbouw aansluiten op de woningen van de Dichterswijk (oranje kleur).

De Foreest is een essentieel onderdeel van de afronding en aanhechting van de Dichterswijk. Het blok De Foreest markeert de entree van de wijk. In de huidige situatie kom je vanuit het noorden

(vanaf het station) na het kruisen van de Van Zijstweg langs een lege, anonieme vlakte (parkeerterrein, klein groengebiedje), maar in de nieuwe situatie betreed je op die plek de Dichterswijk. Om ervoor te zorgen dat je De Foreest beleeft als entree van de wijk, zullen de nieuwe woningen in de rooilijn van de aangrenzende woningen in de Croeselaan worden gebouwd en zullen de woningen daarop ook in hoogte en uitstraling aansluiten.



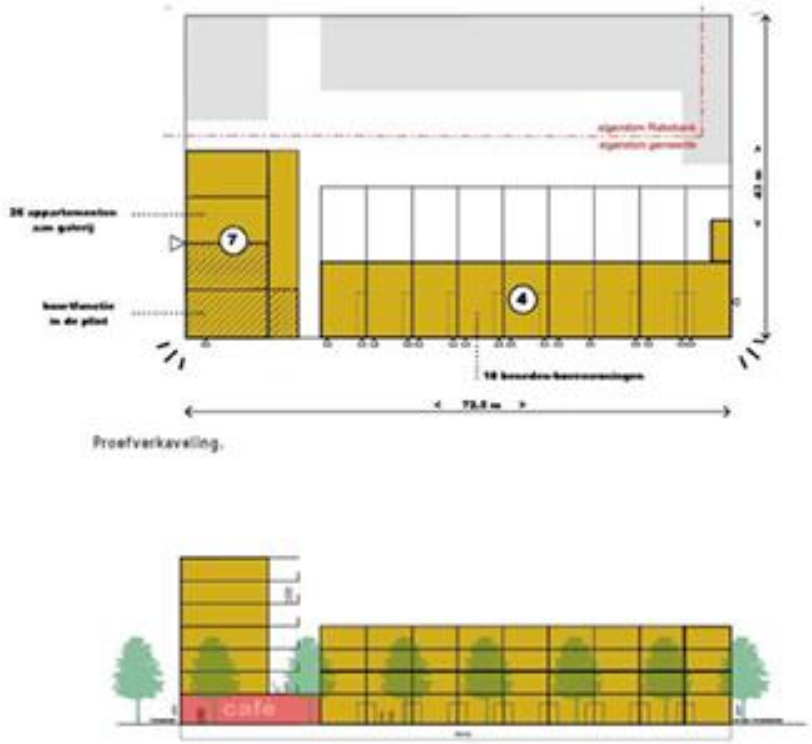
Illustratie: De Foreest ingetekend op de plankaart omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein. Het oranje blok: woningen De Foreest geplaatst in lijn met de woningen Dichterswijk.

In plaats van een 'gat' in het stedelijk weefsel' (een stukje groen dat qua structuur nergens bij hoort), wordt de locatie ingevuld met bebouwing die op de omgeving aansluit en het gebied afmaakt. De invulling van de locatie De Foreest is daarmee in lijn met de visie Kruisvaartkwartier.



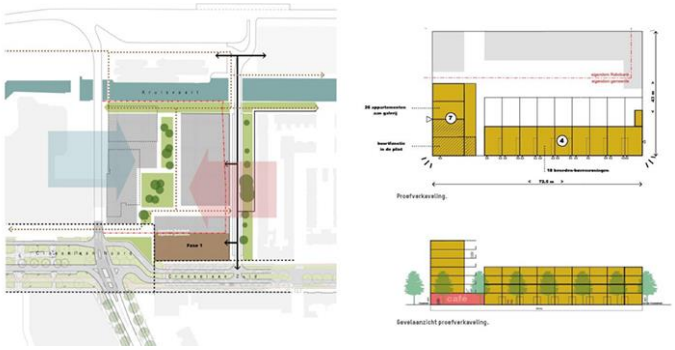
Ilustratie: woningen aan de Croeselaan ter hoogte van het Beurskwartier; voor de bewoners wordt gezocht naar een passende alternatieve locatie.

Positionering van de woningen
De woningen van De Foreest liggen met hun voorzijde op de rooilijn, aan het trottoir van de Croeselaan. Dit komt overeen met de positionering van de woningen in de Dichterswijk.
Aan de achterzijde van het bouwblok, gezien vanaf de Croeselaan, bevinden zich de tuinen van de woningen. De woningen liggen dus niet direct tegen de kavelgrens van de Rabobank aan. Er zit, afhankelijk van de dikte van het bouwblok, ongeveer 12 tot 15 meter tussen de woningen en de kavelgrens.



Ilustratie: schets bouwblok De Foreest (rapport Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (18 maart 2019)).

Bouwhoogte
De woningen aan de Jan van Foreeststraat en het grootste deel van de woningen aan de Croeselaan worden maximaal 4 bouwlagen hoog.
Alleen op de 'kop', aan de noordkant (zijde station), in de as van de brede Croeselaan, is het de intentie om een wat hoger bouwvolume van maximaal 9 bouwlagen (maximaal 30 meter hoog) te plaatsen. Deze hogere bouwhoogte is wenselijk om een goede overgang te maken tussen het meer stedelijke centrumgebied en de Dichterswijk.
Door de combinatie van de afstand en de geringe hoogte blijven inkijk en schaduwwerking voor de omgeving beperkt. Ook de schaduw op de Rabobank als gevolg van het hogere deel van de bebouwing is door zijn ligging heel beperkt.



Illustratie: tekening uit het rapport Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (18 maart 2019) met het blok De Foreest: bebouwing in 4 lagen, alleen op de kop is een hoger volume voorzien.

Zichtbaarheid van de Rabobank
De beoogde nieuwbouw zal vanaf de zuidwestelijke kant (zijde Dichterswijk) een negatief effect hebben op de zichtbaarheid van de Rabobank. De gemeente acht die vermindering aanvaardbaar, omdat de Rabobank vanuit de richting van de Van Zijstweg en vanuit het noordelijke deel van de Croeselaan onverminderd goed in het zicht ligt en omdat de kantoortoren van de Rabobank een

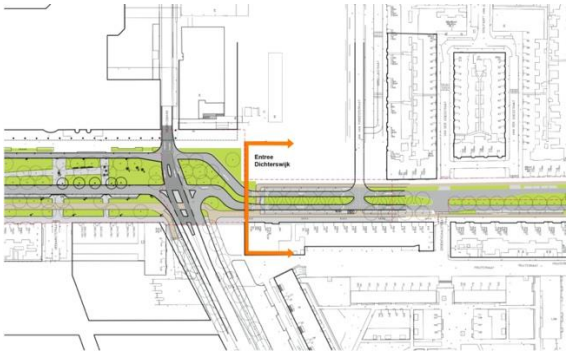
dusdanige hoogte heeft dat ook vanuit de zuidwestelijke richting de aanwezigheid van de bank goed zichtbaar is.
De hogere bebouwing op de kop van De Foreest doet daar gezien zijn beperkte omvang, aan de Croeselaan maximaal 25 meter breed, niet aan af.

Verkeersstructuur



Illustratie: beëindiging brede deel van de Croeselaan.

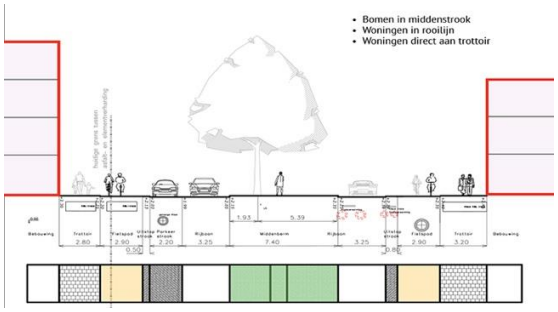
De bestaande wegenstructuur wordt aangepast om de overgang naar de kleinere maat en schaal van de Dichterswijk hier ook daadwerkelijk zichtbaar te maken en om te zorgen voor een logische aansluiting. Het profiel van de Croeselaan wordt, gezien vanuit het Stationsgebied, op een logisch punt versmald, namelijk op het punt waar men de Van Zijstweg (belangrijke invalsweg naar het centrum) gepasseerd is en de Dichterswijk binnenrijdt.



Illustratie: de versmalling van de Croeselaan in aansluiting op het profiel van de Dichterswijk; de entree van de Dichterswijk wordt ondersteund door de wegenstructuur.

Bij het versmallen wordt het profiel van de Croeselaan-zuid tot aan de Van Zijstweg doorgetrokken. Dat wil zeggen dat de weg, het trottoir en het fietspad in een rechte lijn worden doorgetrokken en ter plaatse van de kruising met de Van Zijstweg worden aangesloten op het brede profiel van de Croeselaan. De structuur voor langzaam verkeer en autoverkeer wordt bij het versmallen dus verlegd, waarbij de structuur logisch en intact blijft.





Illustratie: vastgesteld Voorlopig Ontwerp 17 november 2020: Tekening versmallen Croeselaan. Het smalle profiel van de Croeselaan wordt op een logische manier doorgetrokken naar de kruising met de Van Zijstweg, waar het profiel zich verbreedt; wegen, fietspaden en trottoirs worden op een logische manier op elkaar aangesloten.

Omdat De Foreest is geprojecteerd over de huidige in- en uitrit van het parkeerterrein aan de Croeselaan zal de gemeente, voor de realisatie van deze ontwikkeling met de Rabobank onderzoeken wat de beste plek is voor een alternatieve ontsluiting van het parkeerterrein. Daarvoor bestaan diverse mogelijkheden, zoals een nieuwe ontsluiting vanaf de Jan van Foreeststraat. Dat onderzoek zal betrokken worden bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat hieronder besproken wordt.

2.2.4.3 Relatie met het Rabobankterrein

De gemeente en de Rabobank zijn in gesprek over een andere, bij de omgeving passende invulling van het Rabobankterrein achter het Foreestblok. De Rabobanklocatie wordt in samenhang met De Foreest ontwikkeld.
De Rabobank en de gemeente stellen een integraal Stedenbouwkundig Programma van Eisen op, waarin wordt gezocht naar een optimale invulling. Gestreefd wordt naar een invulling waarbij de koppen van het bouwblok De Foreest doorlopen tot de kavelgrens van het Rabobankterrein, zodat de ontwikkeling van het Rabobankterrein hier direct op aan kan sluiten.

2.2.4.4 Uitleg van de regels in artikel 6

Het bestemmingsplan stelt globale regels die het kader vormen voor de bouw van De Foreest. Verdere stedenbouwkundige uitgangspunten voor het woonblok worden vastgelegd in een bouwenvelop. Voor de hele Rabo-locatie wordt Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld, waarin de samenhang tussen de onderdelen van de hele ontwikkeling in beeld gebracht wordt. De bouwenvelop en het SPvE worden natuurlijk ook met de omwonenden en andere belanghebbenden besproken.
Een goede overgang van het Stationsgebied naar de Dichterswijk wordt in de regels geborgd met maximale bouwhoogten. Met een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen (maximaal 15 meter) zal de bebouwing goed aansluiten op de bestaande woningen aan de Croeselaan-zuid. De kop van het bouwblok mag aan de kant van het Stationsgebied maximaal 9 bouwlagen hoog zijn (maximaal 30 meter). Zo wordt het begin van de Dichterswijk gemarkeerd, waarbij ook een stap gezet wordt naar de hoogbouw rond het station.
Het bestemmingsplan staat in de kop van het bouwblok een centrumvoorziening toe op de begane grond. Deze voorziening kan bijdragen aan de levendigheid van het gebied.
Op de locatie De Foreest worden maximaal 60 woningen gebouwd waarvan tenminste 50% in de categorie sociale woningbouw en de overige in de middeldure huursector.
De regels in lid 6.3, onder 2, stellen enige voorwaarden aan de bouw.
De regel onder a zorgt ervoor dat nieuwe woningen niet teveel geluidsoverlast ondervinden van het parkeerterrein aan de achterkant van het toekomstige bouwblok. De regel is nodig, omdat uit onderzoek blijkt dat het parkeerterrein zonder aanpassingen een te hoge belasting oplevert voor nieuwbouw, waarbij de situering van het bouwblok - de achterzijde zal aan het parkeerterrein grenzen - ook een rol speelt. In paragraaf 3.5.4 staat een beschrijving en uitleg van de geluidsituatie.
De regel onder b en een aanduiding op de plankaart (“verbeelding”) leggen de maximale bouwhoogte vast. De omwonenden en de gebruikers van andere omliggende gebouwen weten zo

welk bouwvolume ze kunnen verwachten.
De regel onder c eist dat elke ingang van een woning "bezoekbaar" is, ook ingangen aan de achterzijde of ingangen van bijvoorbeeld bergingen. Deze eis is nodig om uitvoering te geven aan het VN-verdrag Handicap waar Nederland zich in 2016 bij aangesloten heeft. "Teneinde personen met een handicap in staat te stellen zelfstandig te leven en volledig deel te nemen aan alle facetten van het leven, nemen de Staten die Partij zijn passende maatregelen om personen met een handicap op voet van gelijkheid met anderen de toegang te garanderen tot de fysieke omgeving […]. Deze maatregelen, die mede de identificatie en bestrijding van obstakels en barrières voor de toegankelijkheid omvatten, zijn onder andere van toepassing op […] gebouwen […] en andere voorzieningen in gebouwen en daarbuiten, met inbegrip van scholen, huisvesting, medische voorzieningen en werkplekken […]." (Artikel 9 van het verdrag, eerste lid, aanhef en onder a.)
Utrecht is een van de 25 "koplopersgemeentes" die zich sterk maken voor een samenleving waarin iedereen - met en zonder een beperking - mee kan doen. In het uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk (2020) heeft het college op pagina 33 aangegeven welke eisen gesteld worden aan een bezoekbaar gebouw of een bezoekbare woning.
De regel onder d betekent dat een woning die één verdieping heeft, wat vaak bij een benedenwoning of een flat het geval is, zo gebouwd moet worden dat de woonkamer, de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

2.3.3.4 Aanvullen paragraaf over de flora en fauna in en rond De Foreest
In §3.5.7.4 van de toelichting wordt de zin: “Om vast te stellen welke functie de locatie als leefgebied van huismus heeft, is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Aanvullend onderzoek bestaat uit twee onderzoeksmomenten in april – half mei.” vervangen door: In 2020 heeft Advies- en ingenieursbureau Ecogroen, in aanvulling op de natuurtoets uit 2019 (bijlage 10) nader onderzoek gedaan naar de huismus in en rond De Foreest, zie bijlage 18. Uit dat onderzoek blijkt dat De Foreest een functioneel leefgebied van de mus is. De vergunningaanvraag voor de bouw van de woningen moet laten zien dat er adequate aanvullende mitigerende maatregelen genomen worden voor de verstoring van het leefgebieden of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming bij de aanvraag regelen.
In dezelfde paragraaf wordt de alinea met het kopje *Nadere onderzoeken* geschrapt, omdat met het mussenonderzoek de voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken zijn gedaan.

2.3.3.5 Diverse kleinere aanpassing van de toelichting
- Uit de zienswijzen blijkt dat in §2.2.3.2 aandacht voor de positie van ondernemers ontbreekt. Aan het kopje van §2.2.3.2 wordt toegevoegd: en ondernemers.
  Achter de eerste zin van die paragraaf wordt de volgende zin toegevoegd: De sloop is uiteraard ook ingrijpend voor ondernemers die horecaruimte huren in panden die gesloopt of getransformeerd worden.
- Aan het onderste kaartje van §3.5.1.1.3 van de toelichting is een titel en de legenda toegevoegd worden en ook is een mogelijk toekomstige fietsverbinding, namelijk de fietsverbinding die via de Jeremias de Deckerstraat loopt ingetekend.
- Naar aanleiding van het verzoek dat de Jaarbeurs in zijn zienswijze doet, namelijk om niet de verwachting te wekken dat er op zijn parkeerterreinen parkeerplaatsen te vergeven zijn, is §3.5.1.2.3, “Realiseren van voldoende parkeergelegenheid” als volgt gewijzigd: de zin “De Jaarbeurs stelt parkeerplaatsen binnen loopafstand beschikbaar op Jaarbeursterrein aan de zijde van de Merwedekanaalzone (P2/P4).” is vervangen door de zin: Als de activiteiten van de Jaarbeurs niet de volledige capaciteit nodig hebben, stelt de Jaarbeurs parkeerplaatsen binnen loopafstand beschikbaar op het jaarbeursterrein aan de zijde van de Merwedekanaalzone (P2/P4).
- De zienswijzen wijzen erop dat een groot deel van de Croeselaan bij het plangebied een 30km/u-weg is. De zin in §3.5.3.1: “Vanuit de Wet geluidhinder bezien is de Croeselaan (vanwege de maximumsnelheid van 50 km/u) de enige weg waarvoor een ontheffingsprocedure moet worden doorlopen.” daarom vervangen door de zin: Voor het gedeelte van de Croeselaan waar een maximumsnelheid van 50km/u geldt, het zuidelijke gedeelte, moet op grond van de Wet geluidhinder een ontheffingsprocedure worden doorlopen.
- Het kaartje in §3.5.8.4 is geen verduidelijking van de toelichting en is daarom verwijderd.

- De eerste zin van §3.7.2, in het ontwerp: “De te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente.” wordt vervangen door: De gemeente heeft of verwerft de eigendom van de gronden die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
- Achter de alinea in §3.7.2, in het ontwerp, die begint met “De kosten….” is een alinea toegevoegd, die luidt:
  Om een inschatting te krijgen de mogelijk te betalen planschadevergoedingen, heeft de gemeente een deskundige gevraagd om planschaderisicoanalyses te maken voor het plandeel Beurskwartier (bijlage 23, rapport van De Bont, adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen, 23 januari 2020) en voor het plandeel De Foreest (bijlage 24, rapport van De Bont, adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen, 23 april 2020). Uit deze rapporten blijkt dat er enige planschade te verwachten valt. De kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

2.3.3.6 Toevoegen van nieuwe onderzoeksrapporten

Aan de toelichting worden de onderzoeken toegevoegd die in de beantwoording van zienswijzen ter sprake zijn gekomen:

Bijlage 18: notitie over de resultaten van het aanvullend huismusonderzoek, Ecogroep, 23 juli 2020; zie ook §2.3.3.4 van dit rapport;
Bijlage 19: Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16, Stec Groep, 17 maart 2020;
Bijlage 20: Gebiedsprofielen werklocaties Utrecht, Stec Groep, 23 maart 2020;
Bijlage 21: Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier, Bureau Stedelijke Planning, 30 april 2021;
Bijlage 22: Verkennende bezonningsstudie (mei 2021);
Bijlage 23: Planschaderisicoanalyse plandeel Beurskwartier, De Bont, 23 januari 2020;
Bijlage 24: Planschaderisicoanalyse plandeel De Foreest, De Bont, 23 april 2020.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de toelichting

Afgezien van enkele ondergeschikte redactionele verbeteringen zijn er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

3 Bespreking van veel genoemde onderwerpen

Sommige onderwerpen komen in meerdere zienswijzen terug. In dit hoofdstuk bespreken we een aantal van die onderwerpen. Dat heeft als voordeel dat de onderlinge samenhang tussen de gemeentelijke reactie op de zienwijzen zichtbaar wordt en dat de zienwijzen elkaar als het ware aanvullen. De leesbaarheid van het rapport is ook gebaat bij deze methode, want een herhaling van reacties wordt zo voorkomen.
In de reacties die de gemeente geeft op individuele zienswijzen zal in het geval van onderwerpen die hier besproken worden verwezen worden naar de paragrafen van dit hoofdstuk.

3.1 Sloop en transformatie panden Croeselaan, Veemarktplein, Van Zijstweg en Veemarktstraat

3.1.1 Inleiding

Uit een aantal zienswijzen komen vragen en bezwaren naar voren of sloop en transformatie van de panden aan de Croeselaan, Veemarktplein, Van Zijstweg en Veemarktstraat (hierna ook: Croeselaan e.o.) nodig is. In §3.1.2 worden die vragen en bezwaren besproken.
In §3.1.3 bespreken we de zienswijzen en vragen over hoe de gemeente huurders van panden helpt een nieuwe woning of een nieuw bedrijfspand te vinden. In §3.1.4 worden zienswijzen en vragen van eigenaren besproken, zoals de vraag of eigenaar-bewoners een woning in De Foreest kunnen krijgen en hoe de verwerving gaat plaatsvinden.

3.1.2 Noodzaak sloop

3.1.2.1 Inleiding

Indieners betwijfelen of de sloop en transformatie nodig of wenselijk is, waarbij zij wijzen op het belang van het behouden van de woningen en op het feit dat de gevolgen voor hen heel groot zijn. In §2.2.3.2 van de toelichting erkent de gemeente dat de gevolgen van het plan voor de bewoners heel groot zijn. In die paragraaf wordt uitgelegd waarom dan toch de keuze wordt gemaakt om het gebied op deze manier te transformeren. Hieronder gaan we naar aanleiding van de zienswijzen nog op een aantal aspecten in.

3.1.2.2 Hoe is het besluit tot stand gekomen?

Al bij de vaststelling van de omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein op 7 december 2017 is door de gemeenteraad besloten tot de sloop dan wel creatieve inpassing van de woningen aan de Croeselaan. De gemeenteraad heeft dit besluit bekrachtigd op 28 maart 2019. Ook in oudere plannen is de sloop impliciet uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling van het gebied, zoals het Masterplan Stationsgebied (2003) en de Visie A van het referendum (2002). De bestaande woningen zijn niet zonder meer te combineren met het hoogstedelijke programma op deze plek. Elementen van een groot deel van de woningen, zoals gevels, worden daarom op een andere wijze (getransformeerd) ingepast in de toekomstige bouwblokken. Zo blijft een deel van de woningen als ‘historische laag in de tijd’ behouden en wordt het bouwmateriaal van de woningen deels hergebruikt.

3.1.2.3 Het belang van groen

De hoge dichtheid vraagt ook om een goede inrichting van de openbare ruimte om de ambities op het gebied van gezonde verstedelijking te realiseren. De andere helft van de woningen maakt daarom plaats voor een aantrekkelijk park. Het toevoegen van groen, voor iedereen, is nodig om de nieuwe bewoners een gezonde, aantrekkelijke leefomgeving te geven. Het park komt aan de Croeselaan te liggen en is daarmee als groene zone verbonden met de Croeselaan.

Om het park te verbinden met de omgeving komt er in het verlengde van de Moreelsebrug een ingang. Daarmee is het park en de nieuwe woonwijk goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers.

3.1.2.4 Groen dak in plaats van buurtpark

Sommige indieners stellen voor om het dak van de toekomstige nieuwe Jaarbeurshal zo in te richten dat het kan dienen als buurtpark. De haalbaarheid van de door de Jaarbeurs gepresenteerde plannen wordt op dit moment onderzocht en uitgewerkt in een omgevingsvisie. Dit betekent dat de wijze van uitvoering van de plannen nog niet vast staat en dat de uitwerking daarvan nog moet plaatsvinden.
Wel is duidelijk geworden uit de plannen dat het dak een hoogte heeft van 16 meter. Groen op die hoogte draagt moet bij aan hoe iemand de openbare ruimte ervaart. Daarom kan het dakgroen niet in de plaats komen van groen op het maaiveldniveau. Bovendien zal het groene dak slechts deels openbaar toegankelijk zal zijn en dat is heel iets anders als een buurtpark. Het dak van de Jaarbeurs kan het park dus niet vervangen.

3.1.3 Vervangende ruimte voor huurders: bewoners en ondernemers

3.1.3.1 Vervangende woningen huurders (van corporaties of particulieren)

In het kader van de motie 'Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan (M2017/243)' wordt voor de uitvoering van het bestemmingsplan een sociaal afsprakenkader vastgesteld. Datzelfde kader zal spelregels, en daarmee rechten, bevatten die voor bewoners gelden die naar een volgende woning uit moeten kijken. Het Sociaal afsprakenkader geeft aan wie welke mogelijkheden heeft.
In De Foreest komen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, waar een aantal van de huidige bewoners van de panden – afhankelijk van hun huidige huursituatie (zoals tijdelijke huur, huur van onzelfstandige of van zelfstandige woonruimte) dan wel inkomen - naartoe kunnen verhuizen. Daarbij is het uitgangspunt om huurders een vergelijkbare woning aan te bieden. Een exacte kopie van de huidige woningen zal er niet komen, maar de gemeente gaat wel kijken aan welke woonwensen de woningen in De Foreest moeten voldoen om aan het uitgangspunt 'vergelijkbaar' te voldoen. Om gelijkwaardige woningen aan te kunnen bieden zal de gemeente contact opnemen met alle huurders om te inventariseren wat hun woonsituatie is en wat de woonwensen zijn.
In het vast te stellen sociaal afsprakenkader worden de voorwaarden vastgelegd waaronder het voor een huurder mogelijk is om in aanmerking te komen voor een vervangende woning in De Foreest dan wel om voorrang te krijgen voor een woning in het Beurskwartier. De hoogte van de huidige huurprijs is bepalend voor de vraag of een bewoner aan de voorwaarden voldoet. In de voorwaarden wordt geen onderscheid gemaakt tussen huurders van een corporatie en huurders van een particulier.

3.1.3.2 Restaurants, gevolgen voor de ondernemers

Ten onrechte is in de toelichting niet ingegaan op de positie van de huidige ondernemers, die nu een horecapand exploiteren in het plangebied. De toelichting zal op dit punt aangevuld worden. Het Beurskwartier wordt een levendig centrumgebied, waarin de restaurantfunctie op diverse plekken in het plangebied zal terugkeren. Voor restauranthouders wordt daarom in het sociaal afsprakenkader ook een regeling opgenomen, die deze ondernemers onder nader te bepalen voorwaarden een voorrangspositie geeft.
De gemeente heeft op dit moment al contact met deze ondernemers.

3.1.4 Positie van en mogelijkheden voor eigenaren, verwerving

3.1.4.1 Duidelijkheid voor eigenaren van onroerend goed

In de zienswijzen wordt opgemerkt dat de gemeente veel energie en aandacht heeft voor de huurders van de panden, maar wat kan een eigenaar-bewoners verwachten? In deze paragrafen bespreken we de volgende vragen:

a. Komt er nu na jaren van onzekerheid duidelijkheid voor de eigenaren?
b. Komen eigenaar-bewoners ook in aanmerking voor een sociale huurwoning?

c. Kunnen eigenaren een vergelijkbare vervangende woning kopen in het Beurskwartier?

a. Komt er nu na jaren van onzekerheid duidelijkheid voor de eigenaren?
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan komt na jaren van onzekerheid duidelijkheid over de toekomst van de panden aan de Croeselaan e.o. Er zijn al heel lang plannen voor een transformatie van dit gebied die gevolgen voor de bewoners en de woningen met zich mee zou brengen. Eerst door de Jaarbeurs, die de locatie zou gaan ontwikkelen en nu door de gemeente die de panden zal laten slopen dan wel transformeren. Zowel de huurders van de panden als de eigenaren willen duidelijkheid na zoveel jaar. De gemeente wil na de vaststelling van het bestemmingsplan overgaan tot de aankoop (minnelijke verwerving) van de woningen. Na een onafhankelijke taxatie moet de gemeente een marktconforme aankoopprijs van de woning aan de eigenaar betalen om hierover overeenstemming te kunnen bereiken. Deze vergoeding van de gemeente betreft een schadeloosstelling volgens de onteigeningswetgeving.
De eigenaar kan deze vergoeding gebruiken om onroerend goed in het plangebied te kopen, maar een eigenaar heeft niet zonder meer recht op een aanbod van de gemeente op een vervangende woning of een pand met een bedrijfs- of horecabestemming in het Beurskwartier. Een eigenaar-bewoner krijgt echter wel voorrang bij het verkrijgen van een huur- of koopwoning in het Beurskwartier.

b. Komen eigenaar-bewoners ook in aanmerking voor een sociale huurwoning?
Voor de toewijzing van een sociale huurwoning is alleen het inkomen van de woningzoekende bepalend. Dat betekent dat een eigenaar-bewoner met een laag inkomen, bijvoorbeeld met alleen een AOW-uitkering, in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Dat iemand na verkoop van zijn of haar woning een grote som geld heeft, is bij de toewijzing dus niet van belang.

c. Kunnen eigenaren een vergelijkbare vervangende woning kopen in het Beurskwartier?
De eigenaar-bewoners krijgen voorrang op een koopwoning in het Beurskwartier. Als de eigenaar - bewoner desondanks niet kan of wil kopen is het, afhankelijk van zijn of haar inkomen, mogelijk een toekomstige nieuwbouwwoning te huren. In het vast te stellen Sociaal afsprakenkader zullen de voorwaarden worden vastgelegd waaronder het voor eigenaar-bewoners mogelijk is om in aanmerking te komen voor een vervangende woning in De Foreest, het gehele Beurskwartier of elders.

Voor eigenaren-niet-bewoners, de zogenaamde particuliere beleggers van een pand, geldt dat diegene het aankoopbedrag kan gebruiken om onroerend goed in het plangebied of elders te kopen. Deze eigenaren hebben niet zonder meer recht op een aanbod van de gemeente op een vervangende woning of een pand met een bedrijfs- of horecabestemming in het Beurskwartier.

3.1.4.2 Hoe gaat de gemeente de panden verwerven?
Om het bestemmingsplan uit te voeren wil de gemeente de betreffende panden aankopen, het liefst via een minnelijke verwerving. Om dat te bereiken treedt de gemeente in overleg met de eigenaren van de panden over de aankoop en zal de gemeente een marktconforme aankooprijs voor het pand (het onroerend goed) betalen op basis van een onafhankelijke taxatie. Deze vergoeding van de gemeente betreft een schadeloosstelling volgens de onteigeningswetgeving. Bij komende aankoopbesprekingen zal zeker ook aandacht besteed worden aan de positie en rechten van individuele huurders.
Om die reden wordt voor de uitvoering van het bestemmingsplan een sociaal afsprakenkader vastgesteld.
Het kader zal regels, en daarmee rechten, bevatten die voor eigenaar-bewoners en huurders gelden die naar een volgende woning uit moeten kijken. In het sociaal afsprakenkader staat ook dat de gemeente steeds minimaal uitgaat van de rechten die een eigenaar of huurder heeft op grond van de wettelijke bepalingen uit het huurrecht of het onteigeningsrecht en dat de gemeente bij eigendomsverwerving uitgaat van het verwerven van panden in verhuurde staat. De gemeente geeft in het sociaal afsprakenkader ook aan welke rechten een huidige bewoner heeft op vervangende huisvesting in De Foreest, het gehele Beurskwartier of elders, en de verschillende keuzemogelijkheden.

3.1.5 Conclusie

Uit §3.1.3.2 van dit rapport volgt dat de toelichting aangevuld moet worden. Aan de eerste alinea van §2.2.3.2 van de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd: De sloop is uiteraard ook ingrijpend voor ondernemers die horecaruimte huren in panden die gesloopt of getransformeerd worden. En kopje van de paragraaf wordt ook aangepast.

3.2 Plansystematiek: (te) globale regels, beleidsregels

3.2.1 Inleiding

In een aantal van de zienswijzen staan kritische opmerkingen over het globale karakter van de regels over de functie Woongebied, artikel 5 van het ontwerpbestemmingsplan. In §2.2.3 van de toelichting is uitgelegd dat voor deze gebiedstransformatie regels nodig zijn die rechtszekerheid en flexibiliteit in een goede balans brengen. Indieners van zienswijzen menen dat de balans te veel naar de flexibiliteit is doorgeslagen of dat de plansystematiek van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de wet of met rechtsbeginselen. De kritiek raakt de kern van het bestemmingsplan.
In §3.2.2 tot en met §3.2.5 worden achtergronden van de opzet van artikel 5 en de uitvoering met beleidsregels toegelicht. In §3.2.6 staan de bezwaren die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht, gevolgd door een toets of die bezwaren tot een of meer aanpassingen van de regels moet leiden. Wie vooral benieuwd is naar de toets kan ook eerst §3.2.6 lezen of meteen de conclusie in §3.2.7.

3.2.2 Het doel van flexibiliteit

Door de lange looptijd van de uitvoering is flexibiliteit nodig om te kunnen inspelen op veranderingen in (1) de planning, (2) de samenleving, (3) de techniek. De planning hangt bijvoorbeeld af van het beschikbaar komen van grond, ervoor zorgen dat de omliggende kantoren, de Jaarbeurs en de bioscoop zoveel mogelijk ongehinderd hun activiteiten kunnen voortzetten en de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De veranderingen in de samenleving zijn bijvoorbeeld de coronacrisis, de vraag naar woningen of een regeerakkoord van een nieuwe regering. Technische veranderingen zijn bijvoorbeeld nieuwe bouwtechnieken die minder koolstof- of stikstofoxiden uitstoten, nieuwe verwarmingstechnieken of elektriciteitsopwekking binnen de woonomgeving.
Naast deze drie redenen voor flexibiliteit is er nog een reden: met flexibele regels kan het noodzakelijk onderzoek verschuiven naar een moment dat duidelijk is wat er precies gebouwd wordt en welk effect een gebouw heeft op de omgeving. Dat maakt het onderzoek niet alleen goedkoper, maar ook concreter omdat het toegespitst kan worden op de concrete ontwikkeling. Als bijvoorbeeld het schaduweffect van hoogbouw op het nog te bouwen gebouw “Wonderwoods” nu moet worden berekend, zal de onderzoeker moeten uitgaan van de maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan van Wonderwoods heeft en dan vervolgens moeten nagaan welk effect hoogbouw op elke denkbare plek eromheen daarop heeft. In het rapport zullen dan effecten worden beschreven van een gebouw in het plangebied Beurskwartier dat er nooit komt op een gebouw (Wonderwoods) dat er in andere vorm dan de vorm waar mee gerekend is. Soms kan dat nuttig en nodig zijn, maar vaak leidt dit tot onnodige kosten.
Zie verder: §2.2.3.3 van de toelichting waarin de noodzaak voor een flexibele regeling is beschreven.

3.2.3 Welke flexibiliteitsmogelijkheden biedt de wet

3.2.3.1 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening schrijft niet voor welke regels over een bestemming gesteld moeten worden. De regels, in samenhang met de verbeelding (plankaart) kunnen dus heel globaal zijn, zolang er maar sprake is van “een goede ruimtelijke ordening”.
Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan de gemeenteraad de mogelijkheid om het uitwerken (de wettelijk term voor het aanbrengen van details) van een bestemming op te dragen,

dus te delegeren, aan het college. De gemeenteraad kan op grond van dat artikel ook het college de mogelijkheid geven om binnen bepaalde grenzen het plan te wijzigen of om regels vast te stellen die het college de mogelijkheid geeft om af te wijken van regels. De regels moeten bij de laatste mogelijkheid, het afwijken, dan wel aangeven onder welke voorwaarde kan worden afgeweken.

3.2.3.2 Beleidsregels

In artikel 3.1.2, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening, staat: "Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan regels bevatten: (a) waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels". Een vergelijkbare bepaling staat in artikel 7c, lid 6, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, met de toevoeging "dat de beleidsregels worden vastgesteld door de gemeenteraad of door burgemeester en wethouders."
Dat Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt, voor zover hier van belang, ook nog de volgende mogelijkheden:

- de regels hoeven niet beperkt te blijven tot "een goede ruimtelijke ordening", maar mogen ook gaan over de fysieke leefomgeving en gezondheid ("verbrede reikwijdte") (lid 1);
- de gemeenteraad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders (lid 13);
- het bestemmingsplan mag een activiteit zonder omgevingsvergunning verbieden (lid 14).

3.2.3.3 Het gevolg van de komst van de Omgevingswet

In 2016 is de Omgevingswet aangenomen. Inmiddels is ook de Invoeringswet Omgevingswet door beide Kamers aangenomen. De regering wil de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking laten treden. Op die datum maken de bestemmingsplannen van de gemeente deel uit van het omgevingsplan. De Invoeringswet heeft geen overgangsregeling opgenomen voor de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden van het college (artikel 3.6, lid 1, onder a en onder b, van de Wet ruimtelijke ordening). Dat betekent dat het college na die datum een uit te werken bestemming niet meer mag uitwerken of een bestemming mag wijzigen. Omdat het eventueel uitwerken van het bestemmingsplan Beurskwartier op zijn vroegst in de loop van 2022 aan de orde is, heeft de gemeente ervoor gekozen om de uit te werken bestemming niet te gebruiken.
Het alternatief voor het uitwerken of het wijzigen, de delegatiebevoegdheid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, biedt voor dit bestemmingsplan geen oplossing. Het delegatiebesluit zou dan een grondslag moeten bieden voor het maken van een soort uitwerkingsplan, waarbij bijvoorbeeld alleen de plankaart wordt gedetailleerd, terwijl de algemene regels van het "moederplan"[1] hun werking houden en het uit te voeren programma niet wijzigt. Het overgangsrecht staat een dergelijke constructie niet toe. Artikel 22.6 van de Omgevingswet bepaalt namelijk dat bij het aanpassen van een bestemmingsplan alle op een locatie geldende regels moeten worden opgenomen in het nieuwe omgevingsplan. Dat betekent bij delegatie dat een door het college opgestelde detaillering van het bestemmingsplan Beurskwartier geen uitwerking is, maar een gedeeltelijke *vervanging* van het bestemmingsplan. Het gevolg zou dan bijvoorbeeld zijn dat het programma van dat vervangende plan een uitbreiding van het totale programma is, want het "moederplan" Beurskwartier 1 blijft ongewijzigd. Dit bezwaar doet zich niet voor in een situatie waarin de gemeenteraad met het delegatiebesluit een verruiming of verandering van het bestemmingsplan beoogt.
De mogelijkheid om met een vergunning te mogen afwijken (artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening), is eventueel mogelijk, maar omdat er niet in afwijking maar in overeenstemming met de regels voor de gebiedstransformatie gebouwd moet worden, is de keuze voor een verbod om zonder vergunning een activiteit, zoals bouwen, te verrichten logischer. Die constructie is, zoals in de vorige paragraaf al staat, toegestaan op grond van artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geeft[2]. De vergunningaanvraag wordt getoetst aan het

[1] Dat is het bestemmingsplan met de "uit te werken" bestemming, in dit geval zou dat dan het bestemmingsplan Beurskwartier 1 zijn.
[2] Naar analogie van de omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet) wordt dit ook wel de *bestemmingsplanactiviteit* genoemd (bijvoorbeeld: artikel 7w, lid 1, van het

Bouwbesluit en aan de regels van het bestemmingsplan. Bij de beoordeling gebruiken burgemeester en wethouders beleidsregels waar dat nodig is voor een transparante uitvoering van de regels. De regels van het bestemmingsplan maken ook gebruik van het eerste lid van dat artikel 7c, om in de regels van het bestemmingsplan de gemeentelijke ambities over milieu, klimaat en gezondheid te kunnen borgen, ambities die deels buiten het kader van de Wet ruimtelijke ordening vallen.

3.2.4 Hoe is flexibiliteit in de regels ingebouwd?

De gemeente Utrecht is als voorbereiding op de Omgevingswet een nieuwe manier aan het ontwikkelen om regels over activiteiten ("gebruik") te stellen. Die manier is toegelicht in §2.2.1 van de toelichting.
Uit de zienswijzen blijkt dat deze toelichting niet voor iedereen duidelijk genoeg is. Daarom geven we een nadere toelichting in deze paragraaf. De toelichting van het bestemmingsplan zullen we ook aanvullen.
De Omgevingswet stimuleert gemeenten om flexibelere regels op te stellen. De gemeente Utrecht heeft die stimulans vertaald in regels die niet heel strak aangeven welke activiteit past op een locatie. In de plaats daarvan staat in de regels over een functie welk doel de locatie van de functie heeft (lid [artikelnummer].1), welke activiteiten in ieder geval bij dat doel passen (lid [artikelnummer].2) en welke in ieder geval *niet* passen (lid [artikelnummer].3). Uit bijvoorbeeld artikel 3, lid 3.1 en lid 3.2, kun je lezen wat er mag op een locatie met de functie Groen. Op grond van artikel 11, lid 11.1, mag je geen activiteiten ondernemen die niet bij het doel van de functie passen. In artikel 7, lid 7.2, staat een vergelijkbare regel, toegespitst op de activiteit bouwen. De lijst activiteiten die lid 3.2 geeft is geen uitputtende lijst, juist om te zorgen dat er ruimte is voor activiteiten die prima passen, maar waar bij het opstellen van het plan niet aan gedacht is. Het is natuurlijk van belang dat iemand een activiteit wil ondernemen, uit de regels kan halen of die activiteit mag. Een horecaterras? Het zal duidelijk zijn dat dat niet past in het doel. Een clubje joggers die samen wat oefeningen doen? Dat mag. Bewoners en andere belanghebbenden in de omgeving moeten ook uit de regels kunnen vaststellen welke activiteiten ze kunnen verwachten. En de gemeente moet kunnen vaststellen of er een overtreding is of niet. Kortom, de combinatie van regels moeten genoeg duidelijkheid geven. Er zullen altijd activiteiten zijn waarvan niet duidelijk is of ze wel of niet in een doel passen. Mag iemand bijvoorbeeld tegen betaling yogalessen geven op een locatie met de functie Groen? Zolang redelijkerwijs uit de regels is af te leiden wat wel of niet mag, zijn de regels duidelijk genoeg. En als er toch onenigheid ontstaat over de interpretatie, dan zal de rechter daar iets van gaan vinden.
Deze vorm van flexibiliteit is overigens nu ook aanwezig in alle bestemmingsplannen. In de doeleindenbeschrijving staat globaal waar de bestemming voor bedoeld is en via artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt getoetst of een bepaald gebruik past. Over een regel die aangeeft dat de bestemming Wonen bedoeld is voor wonen heeft de rechter, voor zover bekend, nooit het oordeel uitgesproken dat die in strijd zou zijn met het rechtszekerheidsbeginsel, ook al is het niet helemaal duidelijk wat nou precies met "wonen" bedoeld wordt. Mag iemand bijvoorbeeld hobbymatig kassen bouwen in zijn achtertuin met de bestemming Wonen, als het bestemmingsplan het hobbymatig bouwen van kassen niet expliciet heeft toegestaan? De systematiek van de regels van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 passen dus ook binnen het kader van de Wet ruimtelijke ordening, gelezen in samenhang met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
De functie Woongebied hanteert hetzelfde systeem, maar gaat verder dan wat hierboven is beschreven. De regels in lid 5.1 van artikel 5 bevatten elementen, die een nadere uitleg nodig hebben, zoals "de invulling van het gebied sluit aan op de ontwikkeling van het Stationsgebied" of "de ontwikkeling draagt bij aan de uitvoering van de gemeentelijke ambities over toegankelijkheid en over duurzaamheid, zoals een zorgvuldig gebruik van grondstoffen, natuurinclusief en diervriendelijk bouwen en energie".
De flexibiliteit wordt nog vergroot doordat de regels niet aangeven waar iets gebouwd mag worden en ook niet op welke plek een hoog gebouw kan komen.

Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak die in paragraaf 3.2.5 aan de orde komt).

Het gevolg van deze flexibele regels is dat een initiatiefnemer niet zonder meer kan zien welke activiteit mag, maar ook dat de gebruikers van het gebied en van de omgeving van het gebied niet altijd kunnen nagaan welke impact het bestemmingsplan voor hun heeft. In §3.2.6 van dit rapport en dan vooral in §3.2.6.2, bespreken we of en in welke mate dit gevolg aanvaardbaar is.

De regels zijn overigens niet allemaal flexibel. De activiteit bouwen is bijvoorbeeld zonder vergunning verboden en daarmee zijn ook alle activiteiten die in een gebouw plaatsvinden, bijvoorbeeld wonen of in een kantoor werken, zonder vergunning niet mogelijk.

3.2.5 Werken met beleidsregels

In een beleidsregel legt een bestuursorgaan de gedragslijn vast die dat orgaan volgt bij de uitoefening van zijn bevoegdheid. In de ruimtelijke ordening worden de regels veel gebruikt bij de uitvoering van het parkeerbeleid, zoals in dit bestemmingsplan (zie: artikel 8, lid 8.1). Bij een vergunningaanvraag toetst het college (het bevoegde orgaan voor vergunningverlening) of de aanvrager zorgt voor “voldoende parkeerplaatsen”. Het college beoordeelt aan de hand van beleidsregels of aan die eis, “voldoende”, wordt voldaan.

Beleidsregels dragen eraan bij dat een beslissing van een bestuursorgaan voorspelbaar is, dat duidelijk is welke aspecten aandacht krijgen bij de beoordeling en dat het bestuursorgaan in dezelfde gevallen dezelfde besluiten neemt. Kortom, beleidsregels dragen bij aan voorspelbaar, transparant en consistent gedrag van het bestuursorgaan. Er is geen wettelijke procedure voor het vaststellen van beleidsregels. Dat is logisch, want de regels richten zich tot het bestuursorgaan zelf: “als ik die vraag krijg (bijvoorbeeld: is dat aantal parkeerplaatsen “voldoende”), dan antwoord ik in geval X met ja. Bijvoorbeeld: iemand regelt een aantal parkeerplaatsen bij nieuw woonblok dat aan de parkeernorm voldoet. Het antwoord is dan: “ja”.

Met de komst van de Omgevingswet zijn de beleidsregels nadrukkelijk in de aandacht gekomen. In de Memorie van Toelichting van die wet wordt gewezen op de mogelijkheid om het antwoord op de vraag: ‘is een bepaalde ontwikkeling toegestaan?’ in de regels van het omgevingsplan te vinden is en dat het antwoord op de vraag hoe die gerealiseerd mag worden bij de vergunningverlening aan bod komt[3]. De wetgever denkt dat zo de onderzoekslasten beperkt kunnen worden (zie ook §3.2.2). Paragraaf 3.2.4 van de Nota van Toelichting van het Omgevingsbesluit werkt dit uit: “Het omgevingsplan bevat een regel met een zelfstandig werkende norm en daarbij kunnen zogenoemde wetsinterpreterende beleidsregels worden vastgesteld die bedoeld zijn om deze zelfstandig werkende norm te kunnen uitleggen en toepassen bij de uitoefening van een bevoegdheid. […] In het omgevingsplan kan op zichzelf worden aangegeven dat bij de uitleg van een daarin opgenomen regel bij de uitoefening van een bevoegdheid gebruik wordt gemaakt van beleidsregels. Bij het verwijzen naar een beleidsregel moet worden voorkomen dat de normering volledig afhankelijk wordt gesteld van de inhoud van een vastgestelde beleidsregel.” De waarschuwende vinger in de laatste zin komt bij de bespreking van de zienwijzen aan de orde. Ter illustratie staat in diezelfde paragraaf van de Nota van Toelichting: “Doordat onderzoek in de realisatiefase rekening houdt met alle actuele inzichten en omstandigheden, kunnen in deze werkwijze de te behartigen belangen bovendien beter worden beschermd. […] In een voorbeeld waarbij de beoordeling wordt verlegd naar de realisatiefase, zou een regel over bouwhoogte kunnen bepalen dat de bebouwingshoogte op een locatie moet aansluiten op het bebouwingspatroon in de omgeving waarbij rekening moet worden gehouden met schaduwwerking op belendende percelen. Bij de vaststelling van deze regel moet gemotiveerd kunnen worden dat bebouwing op de desbetreffende locatie, met inachtneming van de open normen, zal bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies.”

Gemeenten hebben de Crisis- en herstelwet toegepast om te experimenteren met open normen die aan beleidsregels gekoppeld worden. Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 sluit aan bij die experimenten. Maar we hebben de kritische geluiden natuurlijk ook bestudeerd[4]. De Afdeling

[3] Memorie van Toelichting bij de Omgevingswet, p. 153-154 en p. 275-276
[4] Bijvoorbeeld het artikel *Plannen met beleid*, Nijmeijer, TBR 2019/46.

Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak[5] over bestemmingsplan "Omgevingsplan Buitengebied 2016"[6] het volgende opgemerkt: “De Afdeling acht het gebruik van dergelijke open normen passend bij het flexibele karakter van het plan. Bovendien brengt de gekozen plansystematiek met zich dat een nadere invulling van die open normen bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning aan de orde kan komen. Het in het plan opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor deze bestemmingsplanactiviteiten, leidt immers tot zo’n nadere invulling op het moment van het beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning. Naar aanleiding van een beroep tegen die omgevingsvergunning kan de bestuursrechter de nadere invulling toetsen. Daarbij is de omstandigheid van belang dat een aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit mede ter onderbouwing van de invulling van open normen, gegevens en bescheiden moet overleggen over de gevolgen van het beoogde gebruik voor de fysieke leefomgeving. De Afdeling wijst op artikel 7c, leden 14 en 15, van het Besluit uitvoering Chw. De Afdeling merkt in dit verband ten slotte op dat de rechtspraak die zij over reguliere bestemmingsplannen onder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) heeft gevormd, namelijk dat een nader afwegingsmoment omtrent het toegestane grondgebruik in geval van een bestemming bij recht niet is toegestaan – vergelijk bijvoorbeeld de uitspraak van 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3971 –, niet van toepassing is op een vergunningstelsel als in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.” De laatste zin laat zien dat de toepassing van de Crisis- en herstelwet nieuwe mogelijkheden biedt, mogelijkheden die nauw aansluiten bij wat daarvoor in het citaat uit de Nota van Toelichting van het Omgevingsbesluit werd opgemerkt.

3.2.6 Opmerkingen en bezwaren uit de zienswijzen, reactie gemeente

3.2.6.1 Fasering is onduidelijk, wat mag in de eerste fase?
Zienswijzen:
a. De eerste fase heeft geen einddatum, die kan dus de hele planperiode duren.
b. Uit de regel in artikel 5, lid 5.3, onder 2, “activiteiten kunnen plaatsvinden zolang die de transformatie van het gebied niet verhinderen”, gelezen in samenhang met artikel 11, volgt dat elk gebruik dat artikel 11, lid 2, niet verbiedt is toegestaan. Alles wat niet tot permanente bebouwing of permanent gebruik mag dus, bijvoorbeeld evenementen, tijdelijke asielzoekerscentra of winkels.

Reactie gemeente
De transformatie vindt plaats in drie fases: (1) de voorbereiding, (2) de realisatie en (3) het gebruiken en beheren van de gerealiseerde delen. Het plangebied gaat niet in één keer “op de schop”.
Naar aanleiding van de zienswijzen hebben we geconstateerd dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan ingewikkelder is dan nodig en daardoor teveel vragen oproept. Met de vaststelling van het bestemmingsplan besluit de gemeenteraad dat het gebied “in transitie” is. Het bestemmingsplan brengt het bestaande gebruik onder het overgangsrecht (artikel 18, lid 18.2; artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening) en zet daar een nieuw gebruik, namelijk de activiteiten die horen bij de functie Woongebied, voor in de plaats. De uitvoeringsfase treedt dus feitelijk al in bij de vaststelling, waarbij fase 1 moet worden gezien als de fase waarin de uitvoering wordt voorbereid en de fase 2 als de fase waarin de vergunningen voor het bouwen worden verleend. In fase 1 is de voortzetting van het bestaande gebruik toegestaan op basis van het standaardovergangsrecht van het Besluit ruimtelijke ordening. Een aanvulling van dat overgangsrecht is niet nodig en ook niet mogelijk. Daarom zullen de regels over de eerste fase geschrapt worden. Het bezwaar van een indiener dat fase 1 eeuwig kan duren is daarmee overigens niet opgelost. De regels bepalen wat mag, niet wat moet. Dit systeem wordt ook wel

[5] ECLI:NL:RVS:2019:2772, uitspraak van 14 augustus 2019 (het citaat dat is opgenomen in deze paragraaf staat onder 16.2).
[6] Het bestemmingsplan "Omgevingsplan Buitengebied 2016" voorziet in een actualisatie van het planologisch regime voor nagenoeg het gehele buitengebied van Boekel. Het is een zogenoemd ‘bestemmingsplan met verbrede reikwijdte’ als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: het Besluit uitvoering Chw).

"toelatingsplanologie" genoemd. Het is dus denkbaar dat een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maak, maar dat de ontwikkeling nooit plaatsvindt. Ook in Utrecht zijn daar wel voorbeelden van te vinden.
De wijziging van de regel over het vergunningsysteem die in de volgende paragraaf aan de orde komt, maakt de regels voor fase 3, overigens niet besproken in de zienswijzen, overbodig. Die worden dan ook geschrapt.

De conclusie van bovenstaande is dat de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels in artikel 5:
- *lid 5.1, onderdeel 2, wordt geschrapt, de essentie, namelijk dat voortzetting van bestaande activiteiten is toegestaan, is verwoord in lid 5.4, onderdeel 2 (versie: vaststelling);*
- *lid 5.1, onderdeel 3, wordt geschrapt;*
- *lid 5.2, onderdeel 2, wordt geschrapt, want dat is overbodige bepaling, met uitzondering van de eerste zin die in een verbeterde formulering wordt verplaatst naar lid 5.6, onderdeel 1 (versie: vaststelling);*
- *lid 5.3, onderdeel 2 en 3, worden geschrapt (gevolg van het schrappen van de onderdelen 2 en 3 van lid 5.1).*

De toelichting van het artikel zal hierop aangepast worden en waar nodig aangevuld met bovenstaande uitleg.

Ten overvloede merken we op dat het college ruim voor de eerste bouwaanvraag beleidsregels zal opstellen, in samenhang met het stedenbouwkundig plan dat in voorbereiding is en eind 2021 of begin 2022 aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

3.2.6.2 Rechtszekerheid niet gewaarborgd, geen objectieve begrenzing van het toegestane gebruik

Zienswijzen:
a. De doeleindenomschrijving in artikel 5, lid 5.1, is op grond van artikel 7, lid 7.2, en artikel 11, lid 11.1, bindend. De regels in lid 5.1, zoals bijdragen aan de doelstelling of aan de gemeentelijke ambities over duurzaamheid, zijn daarvoor echter te vaag, zodat niet duidelijk is welk gebruik is toegestaan. De lijst activiteiten die in artikel 5, lid 5.3, lost dit probleem niet op, omdat die lijst niet limitatief is.
b. Het bestemmingsplan maakt een invulling mogelijk die in strijd is met de omgevingsvisie.
c. De toetsingsgronden voor een vergunning verschuiven van de regels van het bestemmingsplan naar de beleidsregels.
d. Het is onduidelijk wat in relatie tot de beleidsregels met "de programmatische invulling van het gebied" wordt bedoeld (artikel 5, lid 5.4, onderdeel 5, sub b).
e. Stedenbouwkundige bepalingen, zoals bouwvlakken en bouwhoogtes, en de programmatische invulling horen in de regels te staan. Dan is ook de rechtsbescherming gewaarborgd.
f. Door het ontbreken van duidelijke regels is het voor belanghebbenden niet duidelijk welk gevolg het bestemmingsplan heeft voor het daglicht in het gebouw, het uitzicht of de bereikbaarheid van hun gebouwen.
g. De regels moeten met een duidelijk toetsingskader grenzen stellen aan de effecten van hoogbouw, zoals windhinder en schaduwwerking.
h. De regels staan het vestigen van winkels ten onrechte onbeperkt toe, het bestemmingsplan mist "harde" regels.

Reactie gemeente
In §3.2.4 hebben we de systematiek van het bestemmingsplan nader toegelicht, maar nog geen conclusie getrokken over hoe die uitpakt voor de beoogde transformatie van het plangebied. De bezwaren en opmerkingen die in de zienswijzen naar voren komen gaan in hoofdzaak over de vraag of binnen die systematiek artikel 5, lid 5.1, in samenhang met lid 5.3, 5.4 en 5.5 (nummering ontwerp) duidelijk genoeg is en voldoende rechtszekerheid biedt.
De systematiek in het ontwerpbestemmingsplan is geënt op de regels van een bestemmingsplan dat als doel heeft om de bestaande activiteiten ruimte te geven en het plangebied te vrijwaren van

ongewenste ontwikkelingen. In dat plan is per functie vrij gedetailleerd aangegeven welke activiteiten bij de functie horen. Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 heeft nu juist als doel om de bestaande activiteiten te staken en wenselijke ontwikkelingen op gang te brengen. De regels van het bestemmingsplan moeten rekening houden met het verschil tussen die doelen. De oplossing die gekozen is bij het opstellen van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk: de kaders voor de ontwikkeling deels in de beschrijving van het doel van de functie te verwerken, geeft onvoldoende duidelijkheid over de ontwikkeling. De zienswijzen wijzen daar terecht op. We hebben daarom de opzet van artikel 5, en vervolgens ook van artikel 6 (De Foreest), gewijzigd:

- *in lid 5.1 is de globale doelstelling weergegeven, zonder kaders en ambities;*
- *in lid 5.2 staan de kaders voor de activiteiten – in dit lid staat dus het antwoord te geven op de vraag: wat mag hier?*
- *in lid 5.3 staan de activiteiten die niet toegestaan zijn;*
- *lid 5.4 is bepaalt dat bij verandering van een activiteit een vergunning nodig is (met uitzonderingen in het tweede onderdeel) – dit lid geeft dus het antwoord op de vraag: hoe moet de ontwikkeling plaatsvinden?*
- *lid 5.5 bevat de normen waaraan de vergunningaanvraag moet voldoen en*
- *lid 5.6 maakt duidelijk hoe de beleidsregels gebruikt worden en hoe de gemeenteraad betrokken blijft bij de uitvoering.*

Voor de duidelijkheid: deze wijziging betekent een herstructurering en verduidelijking van de regels, maar verandert de beoogde werking en inhoud niet. In de tabel in de bijlage bij dit rapport, §5.2, is terug te vinden in welk artikellid de regels uit het ontwerpbestemmingsplan (die te vinden zijn in §5.1) terecht zijn gekomen.
De wijziging van de opzet van artikel 5 is ook doorgevoerd in artikel 6, omdat dat artikel ook de juridische basis levert voor een gebiedstransformatie. De tekst van het ontwerpbestemmingsplan en de omzettingstabel van artikel 6 staan ook in de bijlage, namelijk in §5.3 en §5.4 van dit rapport.

Met bovenstaande aanpassingen komen we tegemoet aan de bezwaren die onder a, c en d naar voren zijn gebracht. De kaders en normen staan nu bijeen in respectievelijk de leden 5.2 en 5.5, waarbij in de regels ook de verbanden tussen de leden is aangegeven. De ruimte die artikel 11 geeft is ook ingekaderd, omdat de algemene werking van dat artikel wordt ingeperkt door de vergunningplicht die in lid 5.4 (versie vaststelling) is opgenomen en dus altijd getoetst zal worden in een vergunningprocedure.
De normen in lid 5.5 (versie vaststelling) zijn redactioneel verbeterd, zodat duidelijker is dat de normen niet verschuiven, maar dat de beleidsregels gaan helpen om de invulling, gezien de doelstelling van het plan, te optimaliseren. Daarmee dragen de beleidsregels eraan bij dat er niet, zoals een indiener vreest, in strijd met de uitgangspunten van de omgevingsvisie wordt gebouwd. Ter verduidelijking is in lid 5.6 (versie: vaststelling) expliciet aangegeven welke normen van lid 5.5 een nadere uitleg krijgen in de beleidsregels. Daarmee is meteen duidelijk welke bevoegdheid, namelijk de bevoegdheid om de vergunning van lid 5 (versie vaststelling) te verlenen, ten grondslag ligt aan de beleidsregels.

Ambtshalve is de formulering van de vergunningplicht (ontwerp: lid 5.4, onderdeel 1), in de versie vaststelling (lid 5.4, onderdelen 1 en 2) verbeterd. De vergunning gaat niet alleen over bouwen maar ook over het veranderen van het bestaande planologische gebruik; daarom is in lid 5.4 (versie vaststelling) verduidelijkt waarvoor een vergunning nodig is.

Over de hierboven weergegeven punten e, f en g van de zienswijzen.
Uit de eerder geciteerde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak mag worden afgeleid dat de concrete bouwvlakken en bouwhoogtes ook in de vergunningsfase mogen worden beoordeeld, waarbij de onderzoeken die voor een goede beoordeling van de effecten van de bouw, zoals schaduw en windhinder, door de aanvrager moeten worden aangeleverd.
Om tegemoet te komen aan de indieners met bezorgdheid over de effecten van de hoogbouw is aan lid 5.5 (in het ontwerp: lid 5.4), onderdeel 1, onder b de regel als toegevoegd dat "hogere bebouwing geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaakt". Hoger betekent hier: hoger dan 30 meter. Dat betekent dat bij een vergunningaanvraag in ieder geval de effecten van een gebouw, zoals schaduwwerking en windhinder, in beeld moeten zijn gebracht, zodat burgemeester

en wethouders kunnen beoordelen of de hinder wel of niet aanvaardbaar is. Burgemeester en wethouders geven in de beleidsregels aan welke hinder wel of welke hinder niet "onevenredig" is. Sinds de terinzagelegging van het ontwerp is de gemeente verdergegaan met het onderzoek naar een goede invulling van het gebied. Belanghebbenden worden daarbij betrokken. Dat onderzoek zal uiteindelijk leiden tot een stedenbouwkundig plan, dat na inspraak door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Burgemeester en wethouders zullen dat plan als uitgangspunt nemen bij het opstellen van de beleidsregels. Het onderzoek heeft inmiddels geleid tot inzicht in de beste plaats voor de torens in het woongebied. Naar aanleiding van de zienswijzen die de punten e en f hebben ingebracht, hebben we dat inzicht verwerkt in een kaart waarop de torens indicatief zijn aangegeven. Die kaart wordt als bijlage bij de regels gevoegd. De regels verwijzen naar de kaart, zodat enige zekerheid ontstaat over de situering van de torens ongeveer komen. Daarnaast is nu in de regels bepaald dat er maximaal 8 torens komen met een hoogte van maximaal 90 meter en een breedte van maximaal 30 meter, waarvan 6 met een grondvlak van maximaal 650m^2 en 2 met een grondvlak van maximaal 750m^2. Op basis van de locaties van de torens die op de kaart staat, hebben we ook een verkennende studie naar de schaduwwerking gedaan. Daaruit blijkt dat de effecten aanvaardbaar lijken te zijn. De studie is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Punt h: winkels zijn onbeperkt toegestaan, geen harde regels
In enkele onderdelen van lid 5.2 (versie: vaststelling) zijn metrages toegevoegd om tegemoet te komen aan de zienswijzen die vragen om het opnemen van de maximale omvang van het totaal aan winkels (2.600 m^2), van het totaal aan voorzieningen (15.000 m^2) en van de minimale omvang van het parkje aan de noordzijde (3.000 m^2). Het metrage voor winkels volgt uit het onderzoek dat naar aanleiding van de zienswijzen is gedaan naar de behoefte aan winkels. Het vloeroppervlak is helemaal toegekend aan het plandeel Beurskwartier. De mogelijkheid voor winkels in De Foreest is uit artikel 6 geschrapt.

3.2.6.3 Rechtsbescherming
Zienswijze: het doorschuiven van bepalingen van het bestemmingsplan naar beleidsregels doorkruist het principe dat rechtsbescherming open staat tegen het bestemmingsplan.

Reactie gemeente
De plansystematiek van het ontwerpbestemmingsplan betekent op zich nog geen aantasting van de rechtsbescherming, maar wel van een verschuiving van het moment waarop rechtsbescherming ingeroepen kan worden. In de al eerder aangehaalde uitspraak (zie §3.2.5) merkt de Afdeling bestuursrechtspraak merkt hierover op "De Afdeling acht het gebruik van dergelijke open normen passend bij het flexibele karakter van het plan. Bovendien brengt de gekozen plansystematiek met zich dat een nadere invulling van die open normen bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning aan de orde kan komen. Het in het plan opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor deze bestemmingsplanactiviteiten, leidt immers tot zo'n nadere invulling op het moment van het beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning. Naar aanleiding van een beroep tegen die omgevingsvergunning kan de bestuursrechter de nadere invulling toetsen." Dat betekent dus dat bijvoorbeeld een klacht over de effecten van een woontoren op de omgeving aan de rechter kan worden voorgelegd in de vergunningprocedure.

3.2.6.4 Beleidsregels
Zienswijzen
a. De regels moeten aangeven op grond van welke bevoegdheid het college beleidsregels kan opstellen.
b. Uit de uitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2004, r.o. 21.1) volgt dat het doorschuiven van concrete normen naar latere beleidsregels op grond van artikel 7c, lid 6, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet uitsluitend mogelijk is "terzake in de regels opgenomen open normen". In de regels bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt echter juist het stedenbouwkundig kader, zodat uitwerking hiervan in beleidsregels helemaal niet mogelijk is.
c. Het is maar de vraag of alle teksten in de globale doelbeschrijving te kwalificeren zijn als "open normen" waarvan uitwerking naar latere beleidsregels kan worden doorgeschoven.

d. De programmatische invulling van het gebied wordt uitgewerkt in de beleidsregels. In artikel 5 van lid 5.4 van de regels is echter bepaald dat burgemeester en wethouders de bouwvergunning kunnen weigeren als de aanvraag niet past binnen deze programmatische invulling. Ze hebben hier kennelijk een vrije keuze. Zij kunnen er dus ook voor kiezen de bouwvergunning wel te verlenen terwijl deze niet past binnen de in de beleidsregels uitgewerkte programmatische invulling.
e. Stedenbouwkundige bepalingen, zoals bouwvlakken en bouwhoogtes, en de programmatische invulling horen in de regels te staan. Dan is ook de rechtsbescherming gewaarborgd.

Reactie gemeente
In §3.2.5 hebben we onderzocht welke richting de wetgever heeft gekozen met de Omgevingswet en hoe die koers zich vertaalt in de jurisprudentie. In de Nota van Toelichting van het Omgevingsbesluit staat beschreven dat het mogelijk is om het omgevingsplan (of bestemmingsplan) zo in te richten dat de regels wel antwoord geven op de vraag of een activiteit mag, maar het antwoord op de vraag hoe het mag beoordeeld mag worden op het moment dat een vergunning wordt aangevraagd voor een activiteit. Uit de jurisprudentie blijkt dat de rechter accepteert dat het gevolg hiervan is dat pas bij de vergunningaanvraag duidelijk wordt hoe een open norm (waarin het bestemmingsplan aangeeft of iets mag) ingevuld wordt. De regels van het ontwerpbestemmingsplan beogen de richting die de Nota van Toelichting aangeeft te volgen, binnen het kader van de jurisprudentie.
Gezien alles wat in §3.2.5 en eerder in deze paragraaf al is besproken, volstaan we hieronder met een korte reactie op de zienswijzen.

a. De regels moeten aangeven op grond van welke bevoegdheid het college beleidsregels kan opstellen.

Reactie: de regels geven de bevoegdheid duidelijk aan. In artikel 5.2, lid 2, staat: "Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van beleidsregels of het bouwen en de activiteiten die met het beoogde bouwwerk samenhangen voldoen aan het doel van de functie."
Om iedere onduidelijkheid weg te nemen, is in lid 5.6 (ontwerp: 5.2), onderdeel 1, nu expliciet gemaakt dat de beleidsregels over de bevoegdheid gaan om de vergunning te verlenen voor lid 5.4 staat, waarbij nu is aangegeven welke normen van aan de hand van beleidsregels worden beoordeeld.

b. Uit de uitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2004, r.o. 21.1) volgt dat het doorschuiven van concrete normen naar latere beleidsregels op grond van artikel 7c, lid 6, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet uitsluitend mogelijk is "terzake in de regels opgenomen open normen". In de regels bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt echter juist het stedenbouwkundig kader, zodat uitwerking hiervan in beleidsregels helemaal niet mogelijk is.

Reactie: de volledige overweging 21.1 van de geciteerde uitspraak luidt: "De raad heeft beoogd met gebruikmaking van artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Chw een planregeling vast te stellen die ertoe leidt dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de "Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère". Volgens de raad zijn terzake in de planregels open normen opgenomen, die in de beleidsregels nader zijn uitgewerkt. Echter, wat in de "Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère" zou zijn uitgewerkt tot een concrete normering, valt niet te herleiden tot terzake in de planregels opgenomen open normen. Daarom zijn de in de planregels opgenomen verwijzingen naar die beleidsregel in strijd met artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Chw." De rechter valt dus over het feit dat wat er in de beleidsregels staat niet herleidbaar is tot de (open) normen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan in kwestie bevat overigens meer gebreken, zoals de regel dat de beleidsregels de norm bevatten, terwijl in de Nota van Toelichting bij het Omgevingsbesluit er nadrukkelijk voor is gewaarschuwd om dat niet te doen, zie §3.2.5. Deze problemen doen zich in ons geval niet voor. Voor alle duidelijkheid hebben we in lid 5.6 (versie: vaststelling), onderdeel 1, aangegeven welke normen van lid 5.5 (versie: vaststelling) aan de hand van beleidsregels worden beoordeeld.

c. Zienswijze: het is maar de vraag of alle teksten in de globale doelbeschrijving te kwalificeren zijn als “open normen” waarvan uitwerking naar latere beleidsregels kan worden doorgeschoven.

Reactie: met de verbeteringen die in deze paragraaf zijn aangegeven en die in §3.2.7 zijn uitgewerkt hopen we voldoende tegemoetgekomen te zijn aan deze zienswijze.

d. Zienswijze: de programmatische invulling van het gebied wordt uitgewerkt in de beleidsregels. In artikel 5 van lid 5.4 van de regels is echter bepaald dat burgemeester en wethouders de bouwvergunning kunnen weigeren als de aanvraag niet past binnen deze programmatische invulling. Ze hebben hier kennelijk een vrije keuze. Zij kunnen er dus ook voor kiezen de bouwvergunning wel te verlenen terwijl deze niet past binnen de in de beleidsregels uitgewerkte de programmatische invulling.

Reactie: in de verbeterde opzet van artikel 5 is de betreffende regel niet meer nodig en daarom geschrapt. Het feit dat het bestemmingsplan werkt met open normen geeft het burgemeester en wethouders overigens beoordelingsvrijheid. Dat wil niet zeggen dat het burgemeester en wethouders een “vrije keuze” heeft om een vergunning wel of niet te verlenen, maar wel dat er ruimte is om bij de vergunningverlening diverse belangen te betrekken bij het besluit over de vergunning. De beleidsregels zullen bijdragen aan een transparante besluitvorming, omdat het burgemeester en wethouders daarin aangeeft hoe zij aanvragen beoordelen.

e. Zienswijze: stedenbouwkundige bepalingen, zoals bouwvlakken en bouwhoogtes, en de programmatische invulling horen in de regels te staan. Dan is ook de rechtsbescherming gewaarborgd.

Reactie: In §3.2.6.2 van dit rapport hebben we aangegeven dat de regels over de programmatische invulling aangescherpt zijn door aan activiteiten een maximale omvang te geven. De stedenbouwkundige invulling is ook enigszins begrensd, bijvoorbeeld door het aantal torens, de indicatieve locatie van de torens en de maatvoering van de torens in de regels op te nemen. Daarmee komen we deels tegemoet aan deze zienswijze. Uit §3.2.5 volgt dat het opnemen van bouwvlakken of bouwhoogtes niet nodig is. De flexibele opzet van het bestemmingsplan blijft van toepassing op deze aspecten. Aan lid 5.6 (versie: vaststelling), onderdeel 1 onder b is een regel toegevoegd die het college de mogelijkheid geeft om met de beleidsregels duidelijkheid te geven over de plaats van bouwblokken en de hoogbouw.
De rechtsbescherming is besproken in §3.2.6.3 van dit rapport.

3.2.7 Conclusie

De zienswijzen hebben aandacht gevraagd voor de vormgeving van artikel 5 en de plansystematiek die daaruit volgt, in relatie met de rechtszekerheid en de rechtsbescherming. Uit de punten die naar voren zijn gebracht bleek dat onderdelen van artikel 5 verbeterd en verduidelijkt moeten worden. De verbeteringen zijn:

- de regels zijn vereenvoudigd door het onderscheid in de fases voorbereiding, realisatie en beheer te laten vervallen; dat onderscheid is niet nodig, omdat het bestaande gebruik sowieso mag worden voortgezet (voor de duidelijkheid is in lid 5.4 (nieuw), onderdeel 2, dat expliciet aangegeven) en omdat na realisatie het gebruik dat overeenkomt met de verleende vergunning is toegestaan; deze vereenvoudiging leidt tot het schrappen van de volgende regels uit het ontwerp: lid 5.1, onderdelen 2 en 3, lid 5.2, onderdeel 2, lid 5.3, onderdelen 2 en 3, en lid 5.4, onderdelen 4 en 5;
- overbodige regels en regels die buiten het wettelijke kader vallen of daarmee op gespannen voet staan zijn geschrapt: aansluiting op het Stationsgebied (niet concreet genoeg), gebruik van grondstoffen (buiten het wettelijke kader), diervriendelijke bouwen (lijkt buiten het wettelijke kader te vallen; bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht wordt de motie 2020/77 uitgevoerd en worden waar mogelijk algemene regels geformuleerd), de regel die “spelen en bewegen” toestaat is geschrapt (overbodig);
- de met letters geordende onderdelen van lid 1, onderdeel 1, die veel interpretatieruimte bieden zijn verplaatst, zodat de onderdelen die bestaan uit (1) kaders voor activiteiten die leiden tot de

bouwwerken, activiteiten en voorzieningen die voor de transformatie van het gebied nodig zijn en uit (2) kaders voor de inrichting van de openbare ruimte in het kaderstellende lid 5.2 (versie vaststelling) zijn geplaatst; direct in de aanhef van zowel lid 5.1 als lid 5.2 is een link gelegd met de vergunningseis in lid 5.4 en met de kaders en normen waaraan de transformatie moet voldoen;
- waar mogelijk zijn de activiteiten begrensd met concrete aantallen: het noordelijke park moet een omvang van minimaal 3.000m² hebben, het maximale bruto vloeroppervlak van voorzieningen bedraagt 15.000m², waarvan niet meer dan 2.600 m² voor winkels en afhaalzaken die alleen in het plandeel Beurskwartier 1 zijn toegestaan en niet in De Foreest;
- lid 5.2 (nummering ontwerp) is verplaatst en is nu als lid 5.6 opgenomen, om te verduidelijken dat de beleidsregels betrekking hebben op de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om op grond van lid 5.4 en 5.5 (versie vaststelling) een vergunning te verlenen; daarbij is in de regel over het opstellen van beleidsregels in lid 5.6 (versie vaststelling), onder 1, concreet gemaakt welke duidelijkheid de beleidsregels in ieder geval moeten bieden;
- lid 5.2 (versie vaststelling; ontwerp: lid 5.3), onder 1: de onderdelen b, c en een deel van f (ontwerp) zijn samengevoegd, zodat de activiteiten die zorgen voor de levendige plint overzichtelijk bij elkaar staan;
- de regel in lid 5.4, onderdeel 1, is verplaatst naar een zelfstandig lid 5.4 (versie vaststelling), waarbij verduidelijkt is dat de vergunningseis niet alleen het bouwen betreft, maar ook het planologische gebruik en dat de vergunning nodig is voor elke wijziging van het gebruik, met uitzondering van het inrichten van de openbare ruimte en het voortzetten van het bestaande gebruik;
- in lid 5.5 is de mogelijkheid van hoogbouw tot 90 meter ingeperkt tot zes torens met een grondvlak van maximaal 650m² en twee torens met een grondvlak van maximaal 750m², en ook is de regel toegevoegd dat gebouwen boven de 30 meter geen onevenredige hinder veroorzaken voor de omgeving; lid 5.6, onderdeel 1, onder b, draagt het college op om in de beleidsregels die nodig zijn om te toetsen of er geen onevenredige hinder is in ieder geval de aspecten windhinder of schaduwwerking een plaats te geven;
- gekoppeld aan lid 5.5 is een bijlage aan de regels toegevoegd, waarin de torens indicatief zijn aangegeven;
- de redactie van de regels is verbeterd;
- de toelichting van de plansystematiek in §2.2.1 is verbeterd, waarbij de tekst aansluit op bovenstaande veranderingen;
- de toelichting van artikel 5 is aangepast aan de veranderingen;
- aan de toelichting is een bijlage toegevoegd, waarin verkennend onderzoek naar het effect van de torens op de bezonning is gedaan.

De gewijzigde tekst van artikel 5 is opgenomen in §2.3.1.1. In §5.2 van het vaststellingsrapport is een tabel opgenomen waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan per regel is aangegeven.
De opzet van artikel 5 is gekopieerd naar artikel 6, om de eenheid in de regels te bewaren. Die had slechts enkele kleinere aanpassingen nodig. De gewijzigde tekst van artikel 6 is opgenomen in §2.3.1.2. In §5.4 van dit rapport is een tabel opgenomen waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan per regel is aangegeven.
De aanpassingen van de toelichting staan in §2.3.3.1 (regels) en §2.3.3.2 (programma) van dit rapport.
De nieuwe bijlagen bij de toelichting staan in §2.3.3.6 van dit rapport.

3.3 Parkeren

3.3.1 Inleiding

Uit een aantal zienswijzen komen vragen en bezwaren naar voren over de manier waarop de gemeente heeft uitgerekend hoe groot de parkeerbehoefte is en hoe de gemeente denkt te voldoen aan die behoefte. In deze paragraaf worden die vragen en bezwaren besproken en bekeken of

§3.5.1.2, Parkeren, van de toelichting van het bestemmingsplan veranderd moet worden en of er nog aanvullend onderzoek nodig is.

3.3.2 Toelichting over het parkeren naar aanleiding van de zienswijzen

3.3.2.1 Hoe werken de regels over het parkeren, wat staat in de toelichting?
Bij de uitvoering van dit bestemmingsplan zal de gebruikelijke werkwijze van de gemeente gevolgd worden. Dat wil zeggen dat het college bij de vergunningverlening beoordeelt of er "voldoende parkeergelegenheid" komt. Dat geldt voor een aanvraag voor het bouwen binnen de functie Woongebied, maar natuurlijk ook voor het plandeel De Foreest met de functie Wonen. De toetsingsgrond staat in artikel 8, lid 8.1 van de regels, de standaardregel over het parkeren:

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vaststaat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

Voor die toets gebruikt het college de beleidsregels over het parkeren, op dit moment de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en parkeren). Bij elk bouwplan vindt die toets plaats.

Hoofdstuk 3 van de toelichting gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De §3.5.1.2 van de toelichting laat zien hoe de gemeente het parkeerbeleid en de daarbij horende beleidsregels kan toepassen op het plangebied. Daarbij heeft de gemeente gebruik gemaakt van worstcasescenario's en het maatwerk toegepast dat nodig is om de ambities die verwoord zijn in artikel 5 van de regels uit te voeren. De conclusie van die paragraaf is dat het programma dat gerealiseerd kan worden op grond van het bestemmingsplan voor het aspect parkeren uitvoerbaar is, ook als er geen parkeerplaatsen voor de eigen auto van de bewoner of van bezoekers binnen het plangebied komen. De gemeente moet wel kunnen zorgen voor parkeergelegenheid op afstand. De volgende paragrafen gaan nog even kort in op de berekeningen uit de toelichting.

De uitkomst van het parkeeronderzoek is geborgd in artikel 5, lid 5.2, a) onderdeel 2a onder IV, en b) lid 5.5, onderdeel 1i (versie vaststelling; ontwerp: lid 5.1, onderdelen 1e en 1f):

a) de voorzieningen voor autoverkeer zijn beperkt tot uitsluitend de voorzieningen die nodig zijn voor het laden en lossen en voor het parkeren van deelauto's, hulpdiensten en auto's van invaliden; in de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van andere auto's;
b) de totale parkeerbehoefte van alle functies, berekend volgens de algemene regels over het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, met de systematiek die in de toelichting is beschreven, mag het aantal van 1.359 parkeerplaatsen niet overschrijden;

Deze regels werken bij het verlenen van een vergunning voor het bouwen via artikel 5, lid 5.5, aanhef (versie vaststelling; ontwerp lid 5.4, onderdelen 2b en 4a):

1. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen voor activiteiten en voorzieningen die in lid 5.2 worden genoemd, die niet in strijd zijn met de regels in lid 5.3 en als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden [en dan volgt onder meer de voorwaarde die hierboven onder b) staat].

Met deze regels is geborgd dat geen parkeerplaatsen binnen het plangebied mogen komen, behalve de parkeerplaatsen voor deelauto's, et cetera, en dat het programma dat uitgevoerd wordt geen grotere parkeerbehoefte mag opleveren dan de behoefte aan 1.359 parkeerplaatsen.

3.3.2.2 Berekening parkeerbehoefte en aftrek
Het bepalen of onderzoeken van een "reële parkeerbehoefte" aan de hand van een "realistische prognose" is niet mogelijk, omdat niet objectief is vast te stellen wat reëel is of wat realistisch is. Daarom hanteert de gemeente het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid. De parkeernormen die gebruikt worden voor de uitvoering van het beleid zijn gebaseerd op de

kengetallen van de landelijke kennisorganisatie CROW. De CROW heeft op basis van onderzoek vastgesteld welke parkeervraag bij welke activiteit hoort. In §3.5.1.2.1 van de toelichting is precies beschreven welke normen worden toegepast en welk beleid is betrokken bij de uitleg en toepassing van de normen. In §3.5.1.2.2 van de toelichting wordt uitgelegd hoe de berekening gemaakt is. De zienswijzen geven geen aanleiding om te veronderstellen dat er fouten zijn gemaakt bij de berekeningen of dat er onjuiste aannames zijn gedaan.

3.3.2.3 Maatwerk (1): deelauto's, dubbelgebruik en fietsen

Het gemeentelijk beleid voorziet in dat maatwerk, onder meer vanwege de samenhang tussen de hoeveelheid verkeersbewegingen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Op een locatie in het Stationsgebied is een ontwikkeling alleen mogelijk als de ontwikkeling hooguit een geringe toename van het aantal autoverkeersbewegingen veroorzaakt. Daarom heeft de gemeenteraad het Stationsgebied als maatwerklocatie (A1-locatie) aangewezen.
In §3.5.1.2.3 van de toelichting wordt uitgelegd welk maatwerk toegepast is. De zienswijzen stellen ruimte voor maatwerk die de beleidsregels over parkeren standaard al bieden niet ter discussie. Dat maatwerk bestaat uit de mogelijkheid om 10% van de parkeereis voor auto's af te trekken in ruil voor extra stallingsruimte voor de fiets en 20% van de parkeereis af te trekken voor het gebruik van deelauto's en aftrek voor dubbelgebruik.
Het dubbelgebruik is berekend met de standaardtabel van aanwezigheidspercentages van het CROW die ook opgenomen is in het Utrechtse parkeerbeleid, zie §5.1.2 van de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en parkeren).
Een indiener merkt op dat de aftrek voor het gebruik van de fiets als gevolg heeft dat het bestemmingsplan extra stallingruimte moet borgen. Dat is niet nodig, omdat de gemeente bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen toetst of er voldoende parkeergelegenheid is, zie hierboven in §3.3.2.1. De aanvrager zal moeten aantonen dat het plan kan voldoen aan de extra vraag naar stallingsruimte die het gevolg is van de vervanging van parkeerplaatsen door fietsstalling.

3.3.2.4 Maatwerk (2): parkeren op afstand

In §3.5.1.2.3 van de toelichting is besproken dat een andere vorm van maatwerk het parkeren op afstand is. Het maatwerk is nodig om te voorkomen dat autoverkeer van en voor bewoners het plangebied inrijdt. In een aantal zienswijzen wordt de toepassing van dit maatwerk kritisch besproken. De kritiek richt zich op twee facetten: (1) de parkeerplaatsen of afstand zijn niet beschikbaar en (2) parkeerplaatsen op afstand zijn onpraktisch of te duur voor bewoners, dus die worden niet gebruikt. Deze facetten worden overigens beide besproken in de genoemde paragraaf, waarbij ook is aangegeven dat er onzekerheden zijn, omdat er geen evaluatierapporten zijn over hoe het parkeren op afstand voor bewoners uitpakt.
Een deel van de onzekerheid over en de kritiek op de beschikbaarheid is terug te voeren op het volgende:

- er is niet met zekerheid te zeggen dat er parkeerplaatsen van de Jaarbeurs, aan de overzijde van het Merwedekanaal, beschikbaar zijn;
- de P+R-parkeergarage Papendorp staat er nog niet;
- alle locaties op afstand liggen buiten het plangebied, zodat het bestemmingsplan zelf de parkeerplaatsen niet "hard" kan borgen.

De gemeente is nagegaan wat het effect is, als er helemaal geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het parkeerterrein van de Jaarbeurs. In dat geval moeten die parkeerplaatsen elders beschikbaar zijn. De gemeente is uitgegaan van de nog te realiseren P+R-garage Papendorp. Volgens experts zal het gevolg dan zijn dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, omdat de afstand ervoor zorgt dat bewoners vaker ander vervoer dan een eigen auto zullen kiezen, zoals in §3.5.1.2.3 van de toelichting is beschreven. Dezelfde paragraaf laat ook zien dat het bestemmingsplan Leeuwesteyn Zuid de bouw van een P+R-garage met 2000 parkeerplaatsen toestaat. De betreffende locatie is in eigendom van de gemeente, zodat de gemeente op elk moment dat dat nodig is tot realisatie kan overgaan. De kritiek die wijst op onzekerheid over de toekomstige beschikbaarheid van de parkeerplaatsen op afstand is dus niet terecht. De benodigde infrastructuur voor een goede bereikbaarheid van de locatie op Papendorp is er al. De bus rijdt over de HOV-baan in circa 5 à 7 minuten naar de locatie van de P+R. Met de fiets doe je er 10 à 12 minuten over.

De tweede factor: wat gaan de nieuwe bewoners en hun bezoekers doen? Daar is, zoals eerder opgemerkt, met zekerheid niks over te zeggen. Een ding is zeker: het bestemmingsplan biedt geen plek in het plangebied, de wijken daar omheen hebben geen parkeercapaciteit, dus de nieuwe gebruikers moeten zelf bepalen hoe ze hiermee omgaan. Nieuwe bewoners komen in ieder geval niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor het parkeren op straat. Gezien de ligging van het plangebied, nabij het station met trein, tram- en busverbindingen, is een keuze voor ander vervoer een gerechtvaardigde verwachting. En de gemeente is met ontwikkelende partijen bezig om nieuwe vormen van mobiliteit te bestuderen. Zie verder §3.5.1.2.3 van de toelichting.

3.3.3 Zienswijzen en de reactie van de gemeente

3.3.3.1 Berekening parkeerbehoefte
Zienswijzen:
a. Er is geen onderzoek naar de parkeerbehoefte gedaan, daarmee zijn de effecten van het plan niet goed in beeld.
b. De prognoses voor de parkeerbehoefte is niet realistisch.
c. De reële parkeerbehoefte is anders, de parkeerdruk zal waarschijnlijk toenemen.
d. Hoe wordt parkeerbehoefte berekend bij de gefaseerde uitvoering?

Reactie
Zie §3.5.1.2 van de toelichting en bovenstaande paragrafen 3.3.2.2, 3.3.2.3 en 3.3.2.4. Daaruit volgt ook dat de actuele en toekomstige parkeerdruk geen rol speelt bij het berekenen van de parkeerbehoefte. Het plangebied ligt grotendeels ingesloten door gebieden met betaald parkeren, met uitzondering van een deel van Dichterswijk-Parkhaven, waar overigens heel weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het is niet uit te sluiten dat nieuwe bewoners of bezoekers van Beurskwartier 1 op zoek gaan naar een gratis parkeerplaats. Dat ligt echter niet aan de hoeveelheid parkeerplaatsen, maar eerder aan de mogelijkheid om gratis te parkeren in de omgeving. Als de parkeerdruk boven een bepaalde waarde uitkomt (80%), kan de gemeente overgaan tot het invoeren van betaald parkeren.

3.3.3.2 Betere onderbouwing van de aftrek van parkeerplaatsen nodig
a. Deelauto's: het percentage uit het Addendum, 20%, wordt verhoogd naar 40%, maar een goede onderbouwing ontbreekt.
b. De regels stellen deelauto's niet verplicht, deelauto's zijn niet gewaarborgd.
c. De aftrek voor het gebruik van de fiets lijkt reëel, maar de fietsparkeerplaatsen zijn niet geborgd in het bestemmingsplan.
d. Het is niet duidelijk hoe de aftrek voor het dubbelgebruik is berekend.

Reactie
Zie §3.3.2.1 en §3.3.2.3 van dit rapport, waarin is uitgelegd dat de deelauto's zowel onderdeel zijn van de algemene regel in artikel 8 van het bestemmingsplan, als in de specifieke regeling voor het woongebied in artikel 5 en dat de stalling voor fietsen via artikel 8 is geregeld.

3.3.3.3 Parkeren op afstand
Zienswijzen:
a. De langdurige beschikbaarheid van parkeerplaatsen is niet verzekerd. In de toelichting staat bijvoorbeeld niet welke afspraken met de Jaarbeurs er zijn over het parkeren. P+R Papendorp is nog niet gerealiseerd.
b. Gaat parkeren op afstand goed functioneren? De drempel is nog hoog, want de bus doet er 15 minuten over. Een goed onderbouwing is nodig. De onderbouwing moet ingaan op de factoren die van invloed zijn op het gebruik van de P+R-garage: afstand en reistijd naar de garage, alternatieve vervoerswijzen en garages, prijsstelling en leefstijl van de toekomstige bewoner.
c. De onderbouwing dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte door te wijzen op het parkeerterrein van de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal en P+R Papendorp is niet voldoende.

Reactie
Zie §3.3.2.4 van dit rapport.

3.3.3.4 Relatie tussen de regels van artikel 5, lid 5.1, en artikel 8, lid 8.1
Zienswijzen:
Hoe verhouden artikel 5, lid 5.1, onderdeel 1, onder f en artikel 8, lid 8.1, zich tot elkaar? Het criterium "voldoende parkeerplaatsen" is niet duidelijk, zeker nu in artikel 8, lid 8.1, onder 3, geen verwijzing naar concrete beleidsregels is opgenomen.

Reactie
Zie §3.3.2.1 van dit rapport. Over de opmerking dat het niet duidelijk is naar welke beleidsregels artikel 8 verwijst: in §2.3.3 van de toelichting staat precies, zelfs met een hyperlink, welke beleidsregels bedoeld worden en uit welke uitspraak van de rechter blijkt dat de formulering van artikel 8 voldoet aan de wet.

3.3.3.5 Niet genoeg parkeerplaatsen
Zienswijze: het bestemmingsplan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen en is daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie
Zie onderstaande conclusie.

3.3.4 Conclusie

De zienswijzen geven geen nieuwe inzichten in de manier waarop de parkeerbehoefte en de parkeereis berekend moeten worden en ook niet in de toepassing van maatwerk voor dit plangebied.
De gemeente maakt de keuze om de mobiliteitsvraag van de toekomstige bewoners anders te benaderen en de focus op het vervoer met de eigen auto te verleggen naar alternatieve vormen van vervoer. Die keuze heeft gevolgen voor de uitvoering van het parkeerbeleid. Er komen geen parkeerplaatsen in het plangebied voor de eigen auto. Wie wel een eigen auto wil, is aangewezen op parkeergarages buiten het plangebied. Voor zover particuliere aanbieders van parkeerplekken daar niet voor zorgen, zal de gemeente zorgen voldoende capaciteit in de P+R-garage Papendorp. Het bestemmingsplan bepaalt dat er jaarlijks een voortgangsrapport wordt opgesteld, waarin onder meer "een evaluatie van de invulling, de planning en de fasering van het project" (artikel 5, lid 5.6, versie vaststelling) wordt opgenomen. Het verkeer en het parkeren maakt deel uit van die evaluatie, zodat de gemeente kan bijsturen als dat nodig is. Dat kan ook met nieuwe vormen van maatwerk om het gebruik van de auto verder terug te brengen, zoals een extra inzet van deelmobiliteit of met vernieuwende concepten zoals Mobility as a Service (MaaS).
De belangen van de indieners van zienswijzen worden door de keuze van de gemeente niet of nauwelijks geschaad. De bewoners uit het plangebied die verhuizen naar De Foreest, houden hun parkeervergunning. Voor bezoekers van de huidige horecagelegenheden verandert er niets. Voor hen is de fiets het beste vervoer en het openbaar vervoer is hier ruim beschikbaar. En anders moeten bezoekers een plekje zoeken in de parkeergarages in de omgeving. De kantoren om het plangebied hebben hun eigen parkeergarages en ondervinden dus helemaal geen negatief effect. Sterker nog: de keuze voor parkeerplaatsen buiten het plangebied is een maatregel die zorgt dat die kantoren goed bereikbaar blijven. De Jaarbeurs heeft zijn eigen parkeercapaciteit en kan zelf bepalen wie daarop toegelaten worden.

Regelt het bestemmingsplan voldoende parkeerplaatsen?
Ja, want het aantal parkeerplaatsen dat het plan mogelijk maakt
- geeft uitvoering aan het verkeers- en parkeerbeleid,
- is nodig voor de invulling van het gebied die de gemeente voor ogen heeft,
- stimuleert vormen van vervoer die beter passen bij een gezond woon- en leefklimaat en
- verkleint het effect van de transformatie op de omgeving van het plangebied.

4 Beoordeling van de zienswijzen

4.1 Leeswijzer

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1 besproken. De zienswijzen zijn samengevat en de gemeente geeft in schuingedrukte tekst een reactie. De bespreking van elke zienswijze eindigt met een conclusie. De conclusie geeft kort aan of er naar aanleiding van de zienswijze iets veranderd moet worden in het bestemmingsplan.

De samenvattingen zijn niet zo kort mogelijk, maar laat ook de redenering of gedachtegang van de indiener zien. Er is veel tekst uit de zienswijzen gekopieerd, om een zo goed mogelijk beeld van de zienswijzen te geven. De gemeenteraad heeft overigens ook de volledige, originele zienswijzen.

De indieners gebruiken hun eigen methode om naar delen of termen van het bestemmingsplan te verwijzen. Om het lezen makkelijker maken staan in de samenvattingen zoveel mogelijk dezelfde termen, termen die aansluiten bij het ontwerpbestemmingsplan. De afkortingen zijn meestal vervangen.
De meest voorkomende termen:

termen vaststellingsrapport	*termen in de originele zienswijzen*
toelichting	plantoelichting, Toelichting
regels	planregels, Regels
gemeenteraad	raad, uw raad
artikel 5, lid 5.1	artikel 5.1
functie	bestemming

Met “artikel X”, “de regels”, “de toelichting” of “de plankaart” bedoelen we in de samenvattingen steeds: artikel X (*van de regels*), de regels, de toelichting, de plankaart (de verbeelding) *van het ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1.* In het bestemmingingsplan dat de gemeenteraad vaststelt zijn wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Als de nummering van bijvoorbeeld een paragraaf of artikellid is gewijzigd, staat in de reactie of de in de conclusie aangegeven of de nummering van het ontwerpbestemmingsplan is gebruikt of de nummering van het bestemmingsplan in de “versie vaststelling”. In het hoofdstuk 5 “Bijlage: overzicht verandering artikel 5 en 6” zijn tabellen opgenomen, waaruit af te lezen is hoe de nummers bij de artikelen 5 en 6 zijn veranderd.

4.2 Bespreking van de zienswijzen

Zienswijze 1 [bewoner uit Kanaleneiland]

1. Betaalbare woningen

Indiener is een “starter” en wil met zijn zienswijze het belang van betaalbare woningen in het plangebied benadrukken. Hij heeft vragen over de betaalbaarheid van met name 1073 woningen in de categorie 'appartementen koop klein':

a. hoe zorgt de gemeente ervoor dat er koopwoningen zijn die “de gewone man” kan betalen, woningen met een koopprijs tot €200.000?
b. hoe verzekert de gemeente dat de huurprijzen voor woningen in de middenhuursector niet op de bovengrens maar op de benedengrens uitkomen?

Reactie
Over a

In het Beurskwartier streven we een diversiteit aan woningen na. Zowel in ontwerp, afmeting als prijsklasse. Met betrekking tot dat laatste zullen wij nadrukkelijk aandacht besteden om – in de lijn van de Woonvisie – betaalbare woningen te realiseren. Dat betreft sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en waar we kunnen betaalbare koopwoningen. De gemeente bouwt niet zelf. Dat doen marktpartijen en corporaties. De gemeente organiseert tenderprocedures om de grond voor de betreffende woningen uit te kunnen geven en stelt daarbij eisen aan het te realiseren bouwprogramma waaronder de gewenste verdeling in segmenten. In de Woonvisie is marktconformiteit voor koopwoningen het vertrekpunt.

Over b
In de Woonvisie is – binnen de bandbreedte van het midden huursegment – de huurprijs gekoppeld aan de metrage van de woningen. Bij een kleinere woning (40m²) hoort een huurprijs van ongeveer €755,- per maand, voor een grotere woning van (60m²) hoort een huurprijs van ongeveer €990,- per maand (betreft prijspeil 2021). Bij de uitgifte van gronden voor middeldure huurwoningen sturen we op een aandeel kleinere en grotere woningen en borgen dit in de overeenkomsten die daarover worden gesloten. Op die manier zorgen we ervoor dat er binnen deze bandbreedte verschillende woningen met een variatie in huurprijs worden gerealiseerd.

2. De gemeente moet streng optreden om betaalbaarheid af te dwingen.
Indiener roept de gemeente op om ontwikkelaars strak aan betaalbare prijzen en huren te binden.

Reactie
De gemeente organiseert tenderprocedures om de grond voor de betreffende woningen uit te kunnen geven en stelt daarbij eisen aan het te realiseren bouwprogramma waaronder de gewenste verdeling in segmenten. Vervolgens zal de gemeente de voorwaarden aan de betreffende ontwikkelaars opleggen door middel van bedingen in de erfpachtvoorwaarden.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 2 [bewoner uit Dichterswijk-zuid]

1. Genoeg sportfaciliteiten regelen
Indiener wijst erop dat het bestemmingsplan geen extra sportaccommodaties regelt, terwijl er met de komst van 5.000-10.000 nieuwe bewoners wel veel vraag naar zal ontstaan. De bestaande verenigingen in de buurt, bijvoorbeeld voor zaalsporten, voetbal, hockey en tennis, hebben al hele lange wachtlijsten. Dat geldt zeker voor het nabijgelegen Sportcomplex Zwaluwen en de sporthal Nieuw Welgelegen.
Het probleem wordt nog eens versterkt door de andere grootschalige woningbouwplannen in de directe nabijheid.

Reactie
De extra vraag naar sportruimte in sporthallen wil de gemeente bieden door het uitbreiden van het aantal sporthallen in de stad. De gemeente wil daarom een aantal nieuwe sporthallen bouwen, zoals een sporthal in de directe omgeving in de Merwedekanaalzone, en wat verder weg sporthallen bij het Berlijnplein, in de Cartesiusdriehoek en bij de school op de Bontekoelaan.
Vanwege het ruimtebeslag zijn sportvelden lastig inpasbaar in gebieden waar in een hoge dichtheid gebouwd wordt. Bovendien is het beter om sportvelden aan te leggen bij bestaande sportparken. Sportverenigingen hebben namelijk een bepaalde omvang nodig om vitaal te kunnen zijn. De groeiende vraag kan de bestaande sportverenigingen versterken. De gemeente onderzoekt waar uitbreiding van sportvelden en accommodaties die nodig zijn om ook de nieuwe bewoners te kunnen laten sporten mogelijk is. Daarbij onderzoeken we het komende jaar ook de mogelijkheden van het toevoegen van sportvelden op het sportpark Nieuw Welgelegen dat het dichtst bij het plangebied ligt.

De vraag naar ruimte om te sporten wordt ook deels in het plangebied opgelost met voorzieningen in de openbare ruimte. En het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid aan commerciële partijen om sportgelegenheid en fitness aan te bieden.

De Jaarbeurs werkt plannen uit om het aangrenzende gebied anders in te richten. De gemeenteraad heeft met het amendement A122 (16/10/2020) op de startnotitie Omgevingsvisie Jaarbeurs opdracht gegeven om voldoende aandacht te geven aan de vraag naar sportvoorzieningen in het Beurskwartier.
Op dit moment is de gemeente bezig om de uitgangspunten voor de Omgevingsvisie Jaarbeurs in kaart te brengen, zodat deze te zijner tijd terugkomen in de Omgevingsvisie Jaarbeurs.

2. Genoeg scholen regelen
Voor scholen geldt hetzelfde als voor sport. Is er voor de kinderen die hier gaan wonen, voldoende ruimte op de bestaande basisscholen? De Kleine Dichter is recentelijk al uitgebreid, en heeft geen capaciteit voor nog meer kinderen.

Reactie
Op basis van het te realiseren aantal woningen en te verwachten doelgroepen in het Beurskwartier is berekend dat er in het gebied één basisschool met gymzaal moet komen. De bestaande capaciteit van basisscholen in de omgeving is bij de berekening betrokken. Samen met prognoses voor de toekomst is duidelijk geworden dat er in het Beurskwartier een school voor circa 425 leerlingen nodig is. De locatie van de school zal in de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier worden aangegeven.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 3 [bewoner uit Terwijde]

1. Lichtvervuiling voorkomen
Veel dieren hebben last van “lichtvervuiling” (kunstmatige verlichting in de nachtelijke buitenruimte). Voor het behoud van de biodiversiteit is het van belang om lichtvervuiling te beperken. Dat heeft ook een gunstig effect op de beleving van de nacht door de mens. Het is daarom van belang om lichtvervuiling te voorkomen, zeker in een gebied dat in eigendom is van de gemeente. Indiener wijst ook op de motie 2017/126 die unaniem door de gemeenteraad is aangenomen. Met de motie roept de gemeenteraad het college op om onder meer “Bij vervanging van lampen en plaatsing van lichtmasten altijd te zorgen voor zijdelingse afscherming zodat uitstraling van licht naar groen en water wordt voorkomen, tenzij dit door veiligheidsredenen niet kan”.

Reactie
In het plangebied wordt een woonwijk gebouwd. De verlichting van de openbare ruimte moet er ook voor zorgen dat bewoners en bezoekers zich veilig voelen. Bij het inrichten van de openbare ruimte past de gemeente het Handboek Openbare Ruimte toe. Daarin hebben de aspecten die indiener aanvoert een plaats gekregen, maar het Handboek let ook op het veiligheidsaspect. Voor de verlichting van groen en water zijn de regels in deel 3 van het Handboek met de nummers 301, 301a tot en met 301d van toepassing.

2. Regels om lichtvervuiling te beperken
Indiener vindt dat voorkomen moet worden dat licht uitstraalt naar plekken waar geen licht nodig is, zodat mensen niet verblind worden en zelfs beter kunnen zien. Indiener doet een voorstel om regels in het omgevingsplan op te nemen die lichthinder kunnen voorkomen:
- verlichting geeft alleen lichtuitstraling naar beneden;
- binnenverlichting van collectieve ruimtes mag niet naar buiten uitstralen;

- buitenverlichting aan panden wordt zo afgeschermd dat de schaduw van de armatuur op maximaal 10 meter van de erfgrens op de weg valt, zodat je vanaf openbaar gebied niet in de lichtbron kunt kijken; de buitenverlichting werkt bij voorkeur op een bewegingsmelder;
- panden mogen alleen met een subtiele verlichting in het pand of aan de gevel worden aangelicht; die verlichting gaat om 23:00 uur uit;
- terreinen die 's nachts slechts incidenteel worden gebruikt, zoals parkeerterreinen, worden alleen verlicht als er daadwerkelijk mensen of voertuigen zijn, bijvoorbeeld met bewegingsmelders.

Reactie
De regels die over de openbare ruimte gaan zijn niet nodig, omdat de gemeente het Handboek Openbare Ruimte toepast bij de inrichting.
De gemeente neemt geen regels op voor verlichting, als het plaatsen en gebruiken van de verlichting bij het normale gebruik van een gebouw hoort, zoals een buitenlamp boven de voordeur of de verlichting van een hal in een flatgebouw.
In een centrumgebied, zoals het plangebied, speelt verlichting een belangrijke rol voor het maken van een omgeving waar bewoners en bezoekers zich prettig voelen. Zo valt het gebruiken van licht om bezoekers attent te maken op een commerciële functie, zoals een winkel of fitnesscentrum, onder het normale gebruik. Op reclame op de gevel is overigens de Reclameverordening gemeente Utrecht 2017 van toepassing.
De gemeente neemt gezien het bovenstaande de regels dan ook niet over.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 4 [eigenaar van onroerende zaken in het plangebied]

Indiener is eigenaar van onroerende zaken in het plangebied. Een van zijn panden heeft hij voor een lage huur verhuurd, het andere staat leeg. De regelingen voor bewoners-eigenaren zijn ontoereikend; zij moeten weg maar er is nog helemaal geen zicht op een nieuwe woning of een nieuw commercieel pand in het Beurskwartier. Hij wil na 20 jaar onzekerheid graag duidelijkheid over zijn situatie. Hij verwacht dat de gemeente hem helpt om iets moois op te bouwen en daarbij rekening houdt met de jarenlange onzekerheid, de gemiste inkomsten en de beperkte gebruiksmogelijkheden van zijn eigendom. Als de gemeente niet met een goed voorstel komt, is indiener tegen de planontwikkeling.

Reactie
De indiener is eigenaar (bezitter van een het appartementsrecht) van Veemarktplein 43 bis, en daarmee lid van de Vereniging van Eigenaren Veemarktplein 42 tot en met Croeselaan 85.
De gemeente wil voor de uitvoering van het vast te stellen bestemmingsplan Veemarktplein 43bis aankopen, liefst via een minnelijke verwerving.
Om dat te bereiken zal de gemeente een marktconforme aankooprijs voor Veemarktplein 43bis (het onroerend goed) betalen op basis van een onafhankelijke taxatie. Deze vergoeding van de gemeente betreft een schadeloosstelling volgens de onteigeningswetgeving.
Zie ook §3.1.4 van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 5 [bewoner Croeselaan]

De indiener geeft aan dat deze zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden gaat.
Het ontwerpbesluit hogere waarden geluid betreft alleen het geluid van het wegverkeer op de Croeselaan. Alleen het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een dergelijk besluit te nemen.

De indiener brengt ook onderwerpen naar voren die gaan over de geluidssituatie in het plangebied als gevolg van de activiteiten van de Jaarbeurs. Die onderwerpen hebben te maken met de onderbouwing en de toelichting van het bestemmingsplan en niet met het ontwerpbesluit. Hieronder worden alle elementen van de zienwijze besproken, dus ook de elementen die over het bestemmingsplan gaan.
Indiener heeft over het bestemmingsplan ook nog een tweede zienswijze ingediend. Die is opgenomen als zienswijze 6.

Inleiding: de Croeselaan is een 30 km/u-weg
In het bestemmingsplan staat: “Vanuit de Wet geluidhinder bezien is de Croeselaan (vanwege de maximumsnelheid van 50 km/u) de enige weg waarvoor een ontheffingsprocedure moet worden doorlopen.” Dat is volgens indiener niet juist: de weg heeft een maximumsnelheid van 30 km/u. Indiener vraagt zich af waarom het afgelopen jaar op een rijstrook op dat deel van de Croeselaan het 30 km/u bord keer op keer verdween.

Reactie
De Croeselaan is tussen de Van Zijstweg en het Jaarbeursplein inderdaad een 30 km/u-weg. Op het gedeelte vanaf de Van Zijstweg in zuidelijke richting geldt wel een maximumsnelheid van 50 km/u. Daar is de Wet geluidhinder op van toepassing. De tekst uit de toelichting die indiener citeert zal aangepast worden.
De gemeente heeft inmiddels op deze locatie het 30 km-bord teruggeplaatst.

1. Niet alleen het geluid van de Croeselaan is het probleem

De hogere waarden worden vastgesteld “vanwege de Croeselaan”, maar volgens indiener is de geluidshinder afkomstig van de Jaarbeurshallen. De hinder wordt namelijk veroorzaakt door de geluidsbronnen op de daken (koeling, ventilatie e.d.) aldaar, en de geluidsoverlast bij opbouw en afbraak van beurzen in de hallen. Het is teleurstellend dat een andere voorstelling van zaken wordt gegeven.
Daar komt nog bij dat waar Arcadis zich wel over dat deel van de Croeselaan in beoordelende zin uitlaat (p. 11/25) door dit onderzoeksbureau geen problemen worden vastgesteld: "Voor de woonbestemmingen langs de Croeselaan geldt de hogere richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode. Deze waarden worden niet overschreden zodat voor het Beatrixgebouw verder geen maatregelen zijn beschouwd."

Reactie
Het Hogere waardenbesluit heeft alleen betrekking op geluidsbronnen die vallen onder de Wet geluidhinder. Dat zijn wegverkeer (boven de 30 km/u), railverkeer en ‘gezoneerde’ industrieterreinen. Alleen het stuk Croeselaan met een maximumsnelheid van 50 km/u valt hieronder. Het geluid van de Jaarbeurshallen valt onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In het kader van het bestemmingsplan is de geluidsbelasting door de Jaarbeurs ter plaatse van de nieuwe woningen onderzocht. Omdat die op dit moment te hoog is en niet acceptabel wordt geacht, is in het bestemmingsplan als voorwaarde voor woningbouw de eis gesteld dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan, voor de dag, avond en nacht, respectievelijk 45, 40 en 35 dB(A) of, vanaf de vierde bouwlaag 50, 45 en 40 dB(A), omdat dit wel als acceptabel wordt beoordeeld. Dit wordt mogelijk als eerst de bedrijfsvoering van de Jaarbeurshallen ingrijpend wordt aangepast of als de bouwer zorgt voor aanpassingen, zoals een dove gevel. Zie ook de reactie onder 3 en 6.

2. De motivering klopt niet

Het is niet duidelijk wat een verhoging van de geluidwaardegrens van 48dB naar 61dB noodzakelijk maakt. Het toelaten van 61dB neemt de prikkel weg om de geluidsoverlast van de Jaarbeurshallen te beperken tot een lager geluidsniveau. Dat betekent ook dat een geluidsniveau tot de verhoogde norm, 61dB toelaatbaar is en in het hele Beurskwartier moet worden getolereerd. Dit is ongewenst voor de bewoners en eigenaren van bestaande en nieuwe appartementen. Dit is ook vanuit het oogpunt van de volksgezondheid zeer ongewenst.

Reactie
De geluidwaarde van 61 dB heeft geen betrekking op het geluid van de Jaarbeurshallen maar alleen op het geluid van het verkeer op de Croeselaan op de gevel van de nieuwe woningen.
De maximale ontheffingswaarde van 61dB treedt alleen op bij de woningen die dichtbij het 50 km/u-gedeelte van de Croeselaan worden gebouwd. Het beeld dat alle woningen in het plangebied geconfronteerd worden met die waarde is niet juist.

3. Het bestemmingsplan heeft nog aanvullend onderzoek nodig
Indiener voert in aanvulling op het vorige punt aan dat Tauw in het onderzoeksrapport van maart 2020 op pagina 20 concludeert dat woningbouw gezien de bedrijfsactiviteiten niet zonder meer mogelijk met de aanbeveling om nader onderzoek te doen. Dat is nog niet gebeurd.

Reactie
In artikel 5, lid 5.5 (versie vaststelling, ontwerp: lid 5.4), van het bestemmingsplan is aangegeven at een woning alleen mag worden gebouwd als het geluidsniveau door de Jaarbeurshallen niet hoger is dan 45 of 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor het bouwen van een woning is een vergunning nodig. De aanvrager van de vergunning zal met onderzoek moeten aantonen dat de aanvraag aan deze eis voldoet.

4. Waarom geen maatregelen in plaats van hogere waarden?
In overweging 8 van het voorgenomen besluit wordt slechts gesteld dat het aanbrengen van geluidswerende maatregelen "... stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerkundige en financiële aard (niet doelmatig)." Indiener vraagt zich af om welke belastende geluidsbronnen het gaat en waarom geluidwerende ingrepen niet doelmatig zijn. Dat kan toch niet gaan om het geluid dat afkomstig is van het langzaam rijdend verkeer op de Croeselaan? Een besluit als dit zou gezien de verstrekkende gevolgen in een ontwerp bestemmingsplan nader moeten worden gemotiveerd.

Reactie
Het gaat bij deze afweging alleen om het geluid van het wegverkeer op het deel van de Croeselaan waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/u. De maatregelen die het geluid bij de bron aanpakken zijn: geluidschermen of geluidbeperkend asfalt. Geluidsschermen zijn stedenbouwkundig niet wenselijk en zijn vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid hier niet mogelijk. Op de Croeselaan ligt al asfalt dat het geluid enigszins beperkt. Het is niet mogelijk om het asfalt te vervangen door asfalt met een sterkere geluidsbeperking, omdat dat asfalt niet bestand is tegen de krachten die het verkeer (wringend en kruisend verkeer) op die plek op het wegdek uitoefenen.

5. Het besluit past niet bij de ambities van het Beurskwartier
Het besluit neemt ook de problemen van de werkelijk ervaren geluidsoverlast voor huidige en toekomstige bewoners niet weg. Door 61dB toe te staan hoeft de gemeente niet meer te handhaven bij waarden die hoger zijn dan 48dB. Dat past niet bij de hoge ambities voor kwaliteit en duurzaamheid die de gemeente altijd heeft uitgesproken. Indiener stelt voor dat Tauw een vervolgonderzoek doet waarin alle geluidsbronnen betrokken worden. Aan de hand van de uitkomst daarvan kan dan een zorgvuldig besluit genomen worden. Maar ook dan blijft een besluit voor hogere geluidswaarde hoogst waarschijnlijk onnodig en onwenselijk.

Reactie
Zie de reactie onder 2 en 3. De hogere waarde voor het wegverkeer geldt bij het verlenen van een bouwvergunning voor de nieuwe woningen. Dan zal, zoals in de reactie onder 3 is aangegeven, ook naar het bedrijfslawaai van de Jaarbeurs gekeken worden.
De hogere waarde voor het wegverkeer speelt geen rol bij de handhaving van bedrijfslawaai. De gemeente kan, bijvoorbeeld als er klachten zijn over het geluid van de Jaarbeurs, handhaven op geluidwaarden die in de milieuvergunning van de Jaarbeurs staan.

6. In plaats van dit besluit moet de gemeente bronmaatregelen nemen
De gemeenteraad kan beter besluiten om in overleg met de Jaarbeurs de geluidsbronnen aan te pakken. Dat is ook nodig om aantrekkelijke appartementen te realiseren. De gevels van de appartementen die naar de hallen gericht zijn vormen de gunstige zonzijde en het ligt voor de hand dat aan die kant terrassen en balkons zullen worden ontwikkeld - dat vormt bij uitstek een aantrekkelijkheid van de daar gesitueerde appartementen. Bewoners moeten dan geen geluidoverlast ondervinden van de permanent werkende installaties van de Jaarbeurs.

Reactie
Zie reactie 2 en 3. Het terugbrengen van geluid van de Jaarbeurs, van de expeditiestraat en van de vele apparaten op het dak, is bij de huidige bedrijfsvoering en inrichting van de Jaarbeurs deels mogelijk. Dit vraagt investeringen en medewerking van Jaarbeurs. De Jaarbeurs heeft echter plannen voor het vernieuwen van de hallen. Bij de vernieuwing zal de gemeente het verbeteren van de geluidssituatie met de Jaarbeurs als uitgangspunt nemen.

7. Voorkom precedentwerking en geef het goede voorbeeld
Als de gemeente zelf al af gaat wijken van zorgvuldig overeengekomen en vastgestelde regels voor de regulering van geluidsoverlast in woongebieden, hoe kan zij dan ontwikkelaars in andere gebieden, bijvoorbeeld in het gebied dat de Jaarbeurs wil ontwikkelen, houden aan de 48dB-norm. Indiener roept de gemeenteraad daarom op om het goede voorbeeld te geven en het voorstel af te wijzen.

Reactie
De grenswaarde van 48 dB is een voorkeursgrenswaarde en heeft alleen betrekking op wegverkeersgeluid (Wet geluidhinder). Nieuwbouwplannen in een stedelijke omgeving kunnen regelmatig niet aan die norm voldoen. Om toch te kunnen bouwen is het vaststellen van hogere waarden dan ook onontkoombaar. Dit is overigens de bevoegdheid van het college en niet van de gemeenteraad.

8. Beter maatwerk: besluit alleen nemen voor de gevels die aan de Jaarbeurs grenzen
Als de gemeente toch hogere waarden vaststelt, dan zouden die niet voor het hele plangebied moeten gelden, maar alleen voor de gevelwanden die aan de Jaarbeurs grenzen. Daarmee voorkom je dat de hogere waarden gaan gelden voor gebieden waar nu nog geen overschrijding van de 48dB is. Zo blijft een eventuele weloverwogen uitzondering ook echt een uitzondering.

Reactie
Het maatwerk dat indiener vraagt is geregeld in artikel 5, lid 5.5 (versie vaststelling, ontwerp: lid 5.4), van het bestemmingsplan: zie de reactie onder 3. De hogere waarden gelden alleen voor het geluid dat het 50km/u-deel van de Croeselaan uitstraalt op de nieuwe woningen in het plangebied. Dat zijn dus de nieuwe woningen op de hoek van de Croeselaan en de Van Zijstweg en de nieuwe woningen langs de Croeselaan tussen de Rabobank en de Jan van Foreeststraat.

Conclusie
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de aanpassing van de toelichting die in §2.3.3.2 van dit rapport staat aangebracht.

Zienswijze 6 [bewoner Croeselaan]

De zienswijzen 5 en 6 zijn van dezelfde indiener.
De meeste zinnen in de samenvatting zijn letterlijk uit de zienswijze overgenomen. In een enkel geval zijn de zinnen van indiener tussen 'enkele' aanhalingstekens geplaatst, om er geen twijfel over te laten bestaan dat dat een letterlijk citaat is.

1. Fouten in het bestemmingsplan
   a. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de situatie na de sloop van de panden grafisch verkeerd weergegeven. Het vooraan gelegen appartementencomplex blijft voor het

grootste deel staan. Indertijd is namelijk besloten dat alleen de appartementen Croeselaan 87-89, plus bis- en bis-A- nummers (de bovenwoningen) worden gesloopt voor een noodzakelijk geachte doorsteek naar het plantsoen in het Beurskwartier. Ten onrechte hebben de helft van de appartementen 85, plus bis-nummer en bis-A-nummer, op de verbeelding de functie Groen gekregen voor de doorsteek. Vriendelijk verzoek om dit te corrigeren om te voorkomen dat dit een eigen leven gaat leiden. Het is al spijtig genoeg dat één portiek van het appartementencomplex van architect Van der Wart wordt gesloopt.

b. Paragraaf 3.7.2 “Financiële uitvoerbaarheid” van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan begint met de zin: "De te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente." Daaraan moet onder meer worden toegevoegd: “…, met uitzondering van de grond van het appartementencomplex Veemarktplein-Croeselaan waarvan de grond in bezit van de eigenaren is.” Eind dertiger jaar van de vorige eeuw is dit complex op eigen grond gerealiseerd. Mogelijk geldt dit ook voor de eigenaren van de andere bebouwing. Dit feit moet niet over het hoofd worden gezien. De gemeente heeft namelijk het voornemen om deze panden te verwerven om deze t.z.t. te transformeren; dit gegeven is uiteraard van enige invloed op de financiële uitvoerbaarheid.
c. In de bijlage met het interessante en nuttige onderzoek van Arcadis naar geluidshinder wordt abusievelijk vermeld in het onderdeel 2.2 Beoordelingskader dat de Croeselaan langs het Beurskwartier een drukke doorgaande weg voor autoverkeer is - wat ook in de tijd dat dit onderzoek werd gedaan al onjuist was en nog steeds is, omdat dit deel van de laan door de al langer bestaande knip een afgesloten weg is geworden die alleen naar de parkeergarage leidt onder het Jaarbeursplein en dit zeker geen drukke verkeersweg is. Bovendien wordt geschreven dat op dit deel van de Croeselaan de toegelaten snelheid 50 km/u is. Ook dit is onjuist, want voor beide verkeersrichtingen is vanaf de Van Zijstweg richting Beatrixgebouw een maximumsnelheid van 30km/u ingesteld. Het vervelende is echter dat het bord van 30km/u steeds wordt weggehaald - onduidelijk is door wie dit gebeurt, maar het is en blijft een weg voor langzaam verkeer. Wellicht kan deze maximumsnelheid ook op de weg zelf op het asfalt worden aangegeven.
d. De onjuiste aanduiding van deze maximumsnelheid komt ook terug in §3.5.3 Geluidhinder van het ontwerpbestemmingsplan waar bovendien - dus geheel ten onrechte - vermeld wordt dat dit deel van de Croeselaan "vanwege de maximumsnelheid van 50 km/u" de enige weg is waarvoor een ontheffingsprocedure moet worden doorlopen.

Reactie
Over a
De grens van de functie Groen is inderdaad fout weergegeven en zal worden aangepast. Het pand Croeselaan 85/85bis/85bisA zullen we zo veel mogelijk inpassen.

Over b
Indiener merkt terecht op dat dit onderdeel van de toelichting niet klopt. De gemeente zal de toelichting op dit punt aanpassen. De eerste zin had moeten zijn: “De gemeente heeft of verwerft de eigendom van de gronden die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.”

Over c en d.
De inspreker heeft ook gelijk dat de tekst over de Croeselaan niet klopt. De Croeselaan is geen doorgaande weg en heeft alleen een functie om de aan de Croeselaan gelegen bestemmingen te ontsluiten, zoals de daar gevestigde kantoren, de Croeselaangarage en de logistiek voor het Stationsgebied West. De onderzoeken hebben echter geen betrekking op de huidige maar op de toekomstige situatie. De verkeergegevens voor de toekomstige situatie laten een verkeersintensiteit zien van ongeveer 9000 motorvoertuigen per etmaal.
Het klopt dat op de Croeselaan-noord een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Het verkeersbesluit hiervoor is op 24 mei 2019 van kracht geworden. Het bord is inmiddels weer teruggeplaatst. De Croeselaan is vanaf de Van Zijstweg naar het zuiden toe wel een 50 km/u-weg. Zie ook de reacties op zienswijze 5.

2. Gebrek aan architectonische visie op de gebouwde omgeving
Indiener stelt dat de toelichting van het ontwerp uitgebreid moet worden met “een visie op architectuur in de stedelijke omgeving en leidende gezichtspunten over hoe bepaalde keuzes op dit vlak van invloed zijn op de beleving van de publieke ruimte door de gebruikers (van het Beurskwartier), en welke in dit te ontwikkelen gebied zullen worden gehanteerd. Die dus ook richtlijnen c.q. oriëntatiepunten bieden voor de architecten die in opdracht van projectontwikkelaars de ontwerpen gaan maken voor de geplande woning- en kantoorbouw. […] Wat een geestelijke armoede bij B&W, het stadsbestuur en de betreffende ambtelijke dienst en beleidsmatige nalatigheid om niet te beseffen dat in de ontwikkeling van die kennis en inzichten moet (en had moeten) worden geïnvesteerd, om van het Beurskwartier qua architectuur een prestigieuze woon- en kantoorwijk te maken. Waar mensen van heinde en verre - het ligt naast het NS-station! - een paar uur naar toe komen, om onder indruk te raken en geïnspireerd te worden van wat in Utrecht wel niet tot stand kon worden gebracht!” Indiener pleit voor de aanstelling van een gekwalificeerd ambtenaar die voldoende tijd krijgt om de kennis en ervaring elders in de wereld te onderzoeken en te rapporteren.

Reactie
In de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein wordt al een aanzet gegeven voor de na te streven sfeer en beeldkwaliteit van het gebied. In het stedenbouwkundige plan zal dit verder worden uitgewerkt en zal veel aandacht worden gegeven aan de na te streven beeldkwaliteit in het gebied. Hierin wordt de sfeer van de architectuur, het materiaal- en kleurgebruik voor alle gebouwen (plinten, stedelijke laag, torens) vastgelegd. Ook zullen uitgebreide regels gaan gelden voor de inrichting van de overgangszone van een gebouw naar de openbare ruimte, en voor de situering, vormgeving en uitstraling van balkons en daktuinen. Het bereiken van samenhang met de stad als geheel is hierbij een leidend uitgangspunt.

3. Ontbrekend inzicht in windhinder en bezonning
In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken inzichten en rapportages over de te verwachten bezonning en windhinder in het Beurskwartier, waarvan de bouwvolumes en de situering ervan nu toch bekend zijn. Dit maakt het ontwerp onvolledig en bemoeilijkt de beoordeling of dit een leefbare stadswijk gaat brengen. Waarom ontbreekt dit? In een ontwerpbestemmingsplan zou men deze inzichten gebaseerd op resultaten van onderzoek (zoals bij geluid) mogen verwachten. Bewoners uit de omgeving weten inmiddels wat ze aan gevaar kunnen verwachten bij hevige rukwinden als zij bij het Beatrixgebouw, of Rabobank II wandelen of fietsen. Fietsers en wandelaars werden door hevige rukwinden weggeblazen. Dreigt dit gevaar ook bij Wonderwoods, gaat dit ook gebeuren bij de hoge torens in het Beurskwartier?
Daarnaast zou men ook meer inzicht willen hebben in de slagschaduw van de grote gebouwen voor de bebouwing in het Beurskwartier. In het ontwerpbestemmingsplan had indiener daarover onderzoeksresultaten verwacht om, conform het Besluit ruimtelijke ordening, mede op basis daarvan een beoordeling op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid mogelijk te maken. En als aanvullende zorg: als het ontwerpbestemmingsplan aangenomen wordt, komen deze studies dan niet meer en worden die niet meer aan de burgers en gemeenteraad mede voorgelegd?

Reactie
In het bestemmingsplan is de vorm en de exacte positie van gebouwen nog niet vastgelegd. Dat doen we in het stedenbouwkundig plan dat in 2021 wordt opgesteld. Daarbij wordt, met het oog op leefbaarheid en duurzaamheid, rekening gehouden met zon en wind. Door de hoogbouw op een slimme manier te positioneren ten opzichte van elkaar en door “setbacks” aan te brengen (dat zijn terug liggende bovenverdiepingen) wordt het windklimaat zo goed mogelijk.
Op basis van het concept van het stedenbouwkundige plan zal een uitgebreid windonderzoek plaats vinden. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek zullen situering en vormgeving van bouwblokken worden aangepast, zodat overal een goed windklimaat wordt verkregen. Hetzelfde geldt voor de bezonning. Het stedenbouwkundige plan zal worden geoptimaliseerd met de resultaten van het onderzoek en met de resultaten van de participatie over het stedenbouwkundig plan. De gemeenteraad stelt het stedenbouwkundige plan vast en de uitvoering van het plan wordt

vervolgens geborgd in de beleidsregels die het college zal vaststellen voordat er vergunningen verleend worden.
Zie verder de reactie op de punten e, f en g in § 3.2.6.2. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Meer woningen mogelijk?
De Covid-pandemie zal een blijvende weerslag hebben op de vraag naar kantoorruimte. Indiener vraagt de gemeenteraad om te overwegen om kantoorruimte te vervangen door (betaalbare) woningen, omdat daar een groot en blijvend tekort aan is.

Reactie
De Utrechtse kantorenmarkt zorgt voor bijna de helft van het aantal arbeidsplaatsen in de stad. Ook in de komende 20 jaar, als de stad verder doorgroeit, zal dat het geval zijn. Onderzoeksbureau Stec heeft in 2019 en 2020 uitgebreid onderzoek gedaan naar de vraag van Utrechtse kantorenmarkt. Stec gaat daarbij uit van een groeiende behoefte in het centrum en Stationsgebied van Utrecht. Voor het centrum van Utrecht voorspelt het bureau een totale behoefte van 405.000 m² bruto vloeroppervlak (352.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak). De gemeente volgt de kantorenmarkt nauwgezet. De laatste signalen van deskundigen, zoals bureau Stec, zijn dat de vraag naar kantoren in het Stationsgebied niet vermindert. De prognose uit 2020 is dan ook de basis voor de nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU).
De huidige coronacrisis heeft de trends op de kantorenmarkt niet veranderd maar wel sterk versneld. Het thuiswerken zal ook na de pandemie invloed blijven houden op de behoefte. Gelijktijdig spelen er andere ontwikkelingen. Kantoren worden de komende jaren steeds meer ingericht als plek om samen te werken, te ontmoeten en te leren van elkaar. Dit maakt dat werkgevers op zoek zijn naar de best bereikbare locaties van Nederland. Dit concentratieproces heeft grote impact op de vraag naar kantoren op onze knooppunten, met name rond centraal station Utrecht. De 50.000 m2 kantoren in het Beurskwartier 1 leveren daarin een bescheiden bijdrage, maar voorzien wel in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
Daarnaast wordt met de combinatie van onder andere wonen en werken een concrete invulling aan het beleid uit het Structuurplan Stationsgebied 2006 en de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.
Uit voorgaande volgt dat het op dit moment niet in de rede ligt aan om kantoorontwikkelingsruimte een andere invulling te geven, zoals wonen of groen.
De zienswijze leidt wel tot een aanpassing van de toelichting en tot de toevoeging van de onderzoeksrapporten van bureau Stec aan de toelichting.

5. Beperkende toezeggingen aan eigenaren-bewoners Croeselaan
Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt wat de huidige bewoners en bewoners-eigenaren te wachten staat. Het blok van Mitros met sociale huurwoningen wordt voor een plantsoen gesloopt. Alle bewoners in dit gebied hebben (mede dankzij de inspanningen van de gemeenteraad) een recht om zich in het Beurskwartier te vestigen en vanuit de woning die men verlaat daar naartoe te verhuizen. Voor de huurders in het woonblok van Mitros is een gelijkwaardige (sociale) huurwoning in De Foreest of in het eigenlijke Beurskwartier in het vooruitzicht gesteld. Het appartementencomplex Veemarktplein-Croeselaan wil de gemeente te zijner tijd transformeren, onder meer vanwege de voorgenomen bouw pal tegen de achterkant van de helft van het aantal resterende appartementen. De regelingen die de gemeente treft voor deze bewoners-eigenaren zijn beperkt of te rigide waardoor de kansen om minnelijk te verwerven (en ook via onteigening) soms uitgesloten lijken. Zo zijn de 6-8 bewoners-eigenaren van het complex bij voorbaat uitgesloten van een sociale huurwoning in De Foreest. Dit levert onmogelijke en onbillijke situaties op. Sommige van hen, namelijk (hoog) bejaarde bewoners-eigenaren moeten namelijk rondkomen van hun AOW met soms een ietsje meer. Een dergelijk inkomen is te laag voor een hypotheek. De aankoop van een nieuwe woning in het Beurskwartier - als zij dat al zouden willen - is dus uitgesloten. Vanwege dat sociaal minimum hebben zij nu reeds wettelijk recht op een sociale huurwoning, dus eigenlijk ook op een sociale huurwoning in De Foreest als zij daarvoor belangstelling tonen. Dit recht wordt hen echter door de gemeente expliciet ontzegd.

Het valt overigens ook niet goed in te zien waarom de gemeente Utrecht bij de gedwongen aankoop van hun appartementen die bewoners-eigenaren wil verplichten (door hen bij voorbaat uit te sluiten van huurwoningen in het Beurskwartier) tot het kopen van een nieuwe woning.
Het is treurig om te zien dat een gemeente, die zegt binnen de beperkingen die er nu zijn toch enige zekerheden te willen bieden met deze regel voor de verdeling van huurwoningen in het gebied, alle bewoners-eigenaren over één kam scheert.

Reactie
Zie §3.1 van dit rapport.

6. Perspectieven voor de Croeselaan-Beurskwartier ontbreken
Indiener mist in het ontwerpbestemmingsplan een visie op verbeteringen en herstel, een beschrijving van de intenties voor een zorgvuldige omgang met wat aan de Croeselaan spoedig gemeentelijk erfgoed zal zijn, een beschrijving van wat mooi zou kunnen worden gemaakt aan wat blijft staan. Daardoor is niet duidelijk wat men in bouwhistorische en architectonisch zin met de bestaande gebouwen na verwerving wil gaan doen.
Indiener doet een aantal suggesties, die hieronder zijn weergegeven.

a. Graag ziet indiener in het ontwerpbestemmingsplan expliciet als voornemen opgenomen de zorgvuldige omgang met die gebouwen, onder meer bij de sloop van de woningen Croeselaan 87-89 en bovenwoningen. Daarbij zouden de speciale bakstenen met afwijkend formaat - het zogenoemde Utrechtse plat- waarmee de gevels van het gehele complex zijn opgetrokken bij de sloop afgebikt moeten worden om hergebruikt te kunnen worden voor de nieuwe afsluiting/kop van dit complex aan de zijmuur van de appartementen Croeselaan 85-87, plus bis- en bis-A-nummers. Dat dient op een professioneel verantwoorde manier te gebeuren, want die zijmuur wordt voortaan zichtbaar voor passanten in de doorsteek naar het Beurskwartier, en verdient wellicht in het metselpatroon ook een nadere differentiëring om recht te doen aan dit gebouw. Zodat het architectonisch karakter van de schepping van de architect Van der Wart gerespecteerd en gehandhaafd kan blijven. De afgebikte stenen zouden ook nog benut kunnen worden voor kleine restauraties aan het complex waarvoor in het verleden verkeerde bakstenen zijn gebruikt.
b. Daarom zou het niet misstaan om in het ontwerpbestemmingsplan het voornemen te uiten om dit appartementencomplex te zijner tijd in de oorspronkelijke gedaante volledig te herstellen, d.w.z. de grote vlaggenmast die op het torenachtige gedeelte vooraan oorspronkelijk stond opnieuw aan te brengen, wat de karakteristieke dimensies van de architectuur accentueert, de ijzeren ornamenten die verdwenen zijn opnieuw aan te brengen.
c. Eenzelfde intentie zou in het ontwerp moeten zijn verwoord voor het in oorspronkelijke staat brengen van het restaurant Uncle Jim, voorheen Palais des Sports, dat eveneens blijft staan.
d. In dit verband zou indiener ter afsluiting nog als laatste de suggestie willen doen om het stuk Croeselaan vanaf het Veemarktplein tot aan de Van Zijstweg te herdopen in 'Filosofenallee' - als een reminiscentie aan de Philosophenlaan zoals de Croeselaan vroeger heette.
e. En voor het dan in het plantsoen plaatsen van (kopieën van) borstbeelden van Socrates, Plato, Aristoteles, Epicurus en Seneca ter verfraaiing van een en ander en als tegenwicht in de omgeving waar geldzucht en materialisme de boventoon voeren. Wellicht kan de straatnamencommissie van Utrecht zich hierover eens buigen. Uiteraard hoeft de instemming met het ontwerpbestemmingsplan van deze laatste suggestie niet afhankelijk te worden gemaakt, maar iemand moet zo'n suggestie een keertje in de publieke arena doen.

Reactie
Over a, b en c
De gemeente bekijkt graag of de goede suggesties onder punt a, b, en c opgevolgd kunnen worden. Op dit moment is het nog niet precies duidelijk op welke manier de te transformeren panden deel zullen uitmaken van de nieuwe bebouwing. Het inpassen van bestaande bebouwing is een goed uitgangspunt, waarbij zorgvuldig gekeken kan worden naar de wijze waarop dit gebeurt. Herstel van enkele karakteristieke elementen bij te behouden gebouwen kan, zoals de indiener aangeeft, de uitstraling ten goede komen. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zal onderzocht

worden in hoeverre deze suggesties als stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen worden opgenomen.

Over d en e
In de huidige fase kan de gemeente alleen kennisnemen van deze suggesties.

Conclusie
Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de volgende aanpassingen gedaan:
- de grens tussen de functie Groen en de functie Woongebied is gecorrigeerd, zie §2.3.1.4 van dit rapport;
- in §3.5.3.1 van de toelichting is aangeven waar op de Croeselaan 50km/u mag worden gereden, zie §2.3.3.5 van dit rapport;
- in de toelichting wordt het kantoorprogramma kort toegelicht en de onderzoeksrapporten van bureau Stec worden als bijlage bijgevoegd, zie §2.3.3.2 en §2.3.3.6 van dit rapport;
- in §3.7.2 van de toelichting is de eerste zin over eigendomssituatie gecorrigeerd, zie §2.3.3.5 van dit rapport;
- in artikel 5, lid 5.5 (versie vaststelling), onderdeel 1b, een regel opgenomen die garandeert dat het college een bouwplan toetst op windhinder en bezonning, een regel die het aantal torens beperkt tot 8 met een indicatie van de locatie van de torens, en een regel in lid 5.6 die burgemeester en wethouders opdraagt om de wijze van toetsing van hinder als gevolg van schaduw en wind in beleidsregels vast te leggen. Het resultaat staat in §2.3.1.1 (artikel 5, versie vaststelling), §2.3.3.1 en §3.2.6.2 (toelichting van de wijziging in de reactie van de gemeente op de onderdelen e, f en g op pagina 32) van dit rapport. Het verkennende bezonningsonderzoek wordt als bijlage 22 aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 7 [eigenaar-bewoner Veemarktplein]

Indiener woont bijna veertig jaar aan het Veemarktplein en is emotioneel erg vergroeid met haar huis en de omgeving. “Mijn mooie huis aan het Veemarktplein blijft in het plan Beurskwartier staan en staat straks tegenover Wonderwoods. Ik moet uit mijn huis van de gemeente maar dat wil ik niet en ik kan dat ook niet.”
Indiener denkt dat het niet mogelijk zal zijn om in het Beurskwartier een vervangende woning te krijgen die gelijkwaardig is met haar gelijkvloerse appartement met een oppervlak van 105m^2 en met 4 à 5 kamers. De nieuwe woningen in het Beurskwartier zullen te duur zijn. Een woning in het gebouw Wonderwoods zal ruim € 750.000 gaan kosten (€7.000 per m^2). Dat is meer dan indiener kan betalen en zij vraagt zich af of de gemeente hulp gaat bieden. Aan vage toezeggingen heeft zij niets.
“Als dit zo onduidelijk blijft en niet goed geregeld wordt, ga ik niet uit mijn huis, want ik kan niet naar iets anders in dit gebied. De bank geeft aan mensen als ik (ik ben in de zeventig) geen hypotheek, want ik krijg per maand alleen maar AOW. Als dit niet wordt opgelost blijf ik daar wonen. Hoe kan de gemeente mij daarbij helpen met duidelijke garanties?“

Reactie
Zie §3.1.4.1 van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 8 [bewoner Croeselaan]

Indiener is al bijna 80 en woont 48 jaar aan de Croeselaan. Ze is eigenaar van de woning. Indiener claimt een huis in De Foreest. Het comfort en woongenot van een nieuwbouwwoning lijkt haar aantrekkelijk.

Indiener vindt het onrechtvaardig dat zij als eigenaar niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Indiener kan geen nieuw huis betalen en denkt dat je met een beperkt inkomen geen hypotheek kan krijgen.
De gemeente heeft een zorgplicht en daarom hoopt indiener dat de gemeenteraad haar toch kan helpen.

Reactie
Zie §3.1.4.1 van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 9 Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)

Via deze zienswijze geeft de STUW namens de Utrechtse corporaties Bo-Ex, Habion, Mitros, Portaal en de SSH haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1

1. Aandeel sociale huurwoningen en studentenwoningen is te laag
Indiener vindt dat het programma in het bestemmingsplan te weinig woningen in de categorie sociale huur heeft, maar 20%. Studentenhuisvesting wordt in het plan niet benoemd. Het percentage komt overeen met de omgevingsvisie uit 2017, maar de tijden zijn veranderd en de ambities zijn aangepast. Het percentage is in strijd met de Woonvisie (2019), het Stadsakkoord (2019) en de Prestatieafspraken (2020) waarin indiener en gemeente samen de ambitie hebben geformuleerd en bekrachtigd om in 2040 een woningvoorraad te hebben met 35% sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuisvesting). Daarnaast hebben indiener en gemeente een Convenant Studentenhuisvesting opgesteld waarin de ambitie is opgenomen om het enorme tekort aan studentenhuisvesting in deze periode te halveren. Deze gemaakte afspraken komen niet terug in het bestemmingsplan.
De prestatieafspraken over de binnenstad worden zo onhoudbaar, ook in het licht van de laatste ontwikkelingen in de omgeving: Wonderwoods (0% sociale huur), Heycop-terrein (20% sociale huur) en Smakkelaarsveld (0% sociale huur).
Indiener pleit daarom voor dezelfde invulling als in het plangebied Lombokplein: minimaal 35% sociale huurwoningen inclusief zelfstandige studentenhuisvesting en minimaal 5% onzelfstandige studentenhuisvesting. Deze percentages dragen bij aan een betere samenhang binnen de wijken en bevorderen de doorstroming.

Reactie
De raad heeft besloten om voor het woonprogramma van het Beurskwartier 1 uit te gaan van 35% 'sociale huur', in plaats van de 20% die in het ontwerpbestemmingsplan staat, en 25% 'middensegment' en voor het woonprogramma van De Foreest uit te gaan van ten minste 50% 'sociale huur' en voor het overige 'middeldure huur' en dit aldus in de grondexploitatie Beurskwartier te verwerken. Hiermee komen we dus tegemoet aan de wens van indiener.
In bestemmingsplannen worden over het algemeen geen categorieën opgenomen voor het woonprogramma. Voor de uniformiteit van de diverse plannen schrappen we daarom de percentages die nu in de artikelen 5 en 6 staan. Door middel van een apart raadsbesluit kan wel worden besloten tot dergelijke percentages. De financiële consequenties hiervan worden vervolgens verwerkt in de grondexploitatie.
Voor het woonprogramma in De Foreest wordt uitgegaan van een minimum percentage.
De te realiseren woningen in De Foreest zijn in eerste instantie bedoeld om in ieder geval de huidige bewoners van een sociale huurwoning aan de Croeselaan te huisvesten. Bij een overschot aan woningen kan het restant worden ingezet in de categorie 'middeldure huur'.
In de toekomst kan een besluit worden genomen om de percentages voor de verschillende categorieën aan te passen. Voor een zodanige aanpassing is net als voor de wijziging van een bestemmingsplan een raadsbesluit nodig. De sociale huurwoningen (exclusief studentenhuisvesting) worden zoveel mogelijk gespreid over de verschillende bouwblokken en een mix van koop- en huurwoningen tot een maximum van 3.384 woningen overeenkomstig de

Woonvisie. Bij de uitgifte van gronden voor middeldure huurwoningen sturen we op een aandeel kleinere en grotere woningen en borgen dit in de overeenkomsten die daarover worden gesloten. Op die manier zorgen we ervoor dat er binnen deze bandbreedte verschillende woningen met een variatie in huurprijs worden gerealiseerd.
In de komende jaren onderzoeken we of bij een eventuele positieve saldo-ontwikkeling van de grondexploitatie de dan ontstane financiële ruimte kan worden ingezet om het aandeel sociale- en middeldure huurwoningen te vergroten. Dat kan zowel in de aanloopfase als in de realisatiefase gebeuren, aangezien het een langjarige ontwikkeling betreft met meerdere te ontwikkelen delen. Studentenhuisvesting is een onderdeel van de mix van de verschillende woningtypen.

2. De beschikbare woonoppervlakte per woning
De in dit plan genoemde maximum bruto vloeroppervlak van 223.500 m² afgezet tegen het maximumaantal woningen van 3.384 resulteert in een gemiddelde woninggrootte van 66 m² b.v.o. Dit komt neer op een gemiddelde woning van ca. 48 m² gbo. Dit betekent dat de woningen gemiddeld klein zijn en daarmee niet geschikt voor een aantal doelgroepen. De STUW geeft aan mogelijkheden te zien om een aantal veel voorkomende woningtypen te realiseren voor zijn doelgroepen.

Reactie
De gemeente neemt hiervan kennis.

3. Flexibele eisen aan de woongebouwen
In het ontwerpbestemmingsplan worden veel ambities vertaald in eisen. Daarmee wordt verwacht dat de ontwikkeling bijdraagt aan de uitvoering van de gemeentelijke ambities op het gebied van toegankelijkheid en duurzaamheid. Dit vinden wij positief. Nieuwbouw is een kans voor de toekomst, qua huisvesting, mobiliteit, klimaat en duurzaamheid. Tegelijkertijd komt de haalbaarheid door de hoge ambities onder druk. STUW heeft ervaren dat door volgend te zijn aan de huidige wet- en regelgeving, projecten minder vertragen en er toch ruimte ontstaat om tijdens de ontwikkeling mogelijkheden te creëren voor innovaties en kwaliteit. Niet alle ambities hoeven te gelden voor alle bouwblokken. De STUW pleit voor meer flexibiliteit in het plan waarbij er ruimte komt om, afhankelijk van de doelgroep en woningtypen, de eisen nader invulling te geven.

Reactie
Gezien de andere zienswijzen zal het nog flexibeler maken van het bestemmingsplan afbreuk doen aan het draagvlak. Zie ook de uitgebreide toelichting op de plansystematiek in §3.2 van dit rapport. De regels bieden voldoende mogelijkheid voor het realiseren van een grote diversiteit aan woningtypen, zolang het minimale percentage aan sociale woningen maar gehaald wordt.

4. De parkeeroplossing is passend op de behoeften en de locatie
De voorgestelde mobiliteitsoplossing, waarin er vooral ruimte is voor fietsen en openbaar vervoer, en op afstand de (eigen) auto, past prima bij de doelgroepen van de STUW op deze locatie en past in het Programma van Eisen van indiener. Naast de genoemde elektrische deelauto's zou ook nagedacht kunnen worden over andere elektrische deelvoertuigen. De STUW wil zijn verantwoordelijkheid nemen bij deze nieuwe bijzondere binnenstedelijke wijk voor jongeren (studenten en starters), doorstromers, 1- en 2 persoonshuishoudens en ouderen (vitale 55+), en vraagt de gemeenteraad om hiervoor de juiste kaders vast te leggen.

Reactie
De gemeente neemt hiervan kennis. Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 is niet het document waarin de gevraagde kaders een plaats kunnen krijgen.

Conclusie
Aan deze zienswijze komen we tegemoet door het percentage sociale huurwoningen in de regels te verhogen naar 35%, zie §2.3.1.1 (lid 5.2, onder 1a) van dit rapport.

Zienswijze 10 [bewoner Croeselaan]

1. Geluid bij de bron aanpakken
Het is goed om in het ontwerpbestemmingsplan in §3.5.3.1 Plansituatie te lezen dat de maximale ontheffingswaarde met betrekking tot geluidhinder niet overschreden wordt en dat de gemeente Utrecht bovendien strengere 'ambitiewaarden' hanteert. Maar, in dezelfde paragraaf staat dat aan de Croeselaan de ambitiewaarde wordt overschreden en vanwege de Wet geluidhinder en dat de Croeselaan een weg is waarvoor een ontheffingsprocedure moet worden doorlopen. Is er gekeken naar innovatieve oplossingen om de geluidhinder bij de bron aan te pakken? Er wordt slechts gesproken van het belang van geluidsluwe gevels, maar dit is symptoombestrijding.

Reactie
In de overweging is meegenomen dat het aanbrengen van geluidswerende maatregelen niet wenselijk is. Geluidsschermen om het geluid te weren zijn bij dergelijke wegen vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt bezwaarlijk. Op de Croeselaan ligt al licht geluidreducerend asfalt en dit kan vanuit civieltechnische overwegingen (wringend en kruisend verkeer) niet vervangen worden door een sterker geluidreducerend wegdek.
Uit onderzoeken blijkt dat het hebben van een geluidsluwe gevel een significante verlaging van de geluidhinder voor bewoners met zich meebrengt. Het is daarom één van oplossingen die past in het lokale geluidbeleid.

2. Gezondheid in het plangebied borgen
In §3.3 Gezondheid staat dat "de meest kwetsbare personen tegen luchtverontreiniging aan drukke wegen (meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal)" beschermd worden door geen bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing langs de Van Zijstweg en de Croeselaan, zoals onderwijs tot 18 jaar, kinderopvang en zorgwoningen, te realiseren als dat niet binnen het gezondheidsbeleid van de gemeente past. Dit klinkt als een mooi uitgangspunt, maar indiener vraagt zich af wat dit betekent voor de bestemming die hier dan wel gerealiseerd zal worden. Kunnen burgers met een 'normale gezondheid' hier dan wel onder gezonde omstandigheden gaan wonen?
Verder staat er: "We dagen de markt uit om, ook zolang de verkeersintensiteit nog hoog is, voor woningen langs deze wegen met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit." Als je een beroep doet op de creativiteit van ondernemers, laat het dan juist gaan om de grenswaarden niet te overschrijden. 'Minimaliseren' laat teveel ruimte open.
Indiener vraagt om een concrete aanpak aan het bestemmingsplan toe te voegen om de gezondheid van bewoners en passanten in het gebied van Beurskwartier 1 te borgen.

Reactie
De uitvoering van het bestemmingsplan vraagt om een aantal stappen. Een van de eerste stappen is het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Daarin krijgen een aantal gezondheidsaspecten een plaats, zoals genoeg groen, genoeg licht in de nieuwe woningen en in de bestaande gebouwen, en het bouwen van kwetsbare functies, zoals scholen, op de juiste plek. Na participatie zal de gemeenteraad een besluit nemen over het stedenbouwkundig plan. Het bouwen laat de gemeente aan de markt over. Met tenderprocedures zal de markt uitgedaagd worden om de gemeentelijke ambities voor een gezonde woonwijk concreet te maken. In de beleidsregels waarmee bouwaanvragen beoordeeld worden zal het college gezondheid zoveel mogelijk borgen.

3. Betaalbare woningen bouwen
In §3.3 Gezondheid staat: "Een aanzienlijk deel van de woningen is betaalbaar." Een begrip als 'betaalbaar' is veel te vaag, want het uitgangspunt zou moeten zijn: een goede leefomgeving met een diverse samenstelling. Indiener maakt zich zorgen om de huidige woningmarkt te weinig betaalbare woningen biedt voor woningzoekenden met een laag en middeninkomen. In de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone bleek dat de 'betaalbaarste' woningen voor mensen met een modaal inkomen niet te betalen zijn. Achteraf heeft de gemeente, na kritiek vanuit de

maatschappij, aangegeven dat er 'te weinig is gestuurd' op de prijzen. Indiener neemt aan dat de gemeente niet nogmaals een dergelijke fout wil maken en vraagt de gemeente om afspraken over prijscategorieën van de woningen vast te leggen.

Reactie
In het Beurskwartier streven we een diversiteit aan woningen na. Zowel in ontwerp, afmeting als prijsklasse. Met betrekking tot dat laatste zullen wij nadrukkelijk aandacht besteden om – in de lijn van de Woonvisie – betaalbare woningen te realiseren. Dat betreft sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en waar we kunnen betaalbare koopwoningen. De gemeente bouwt niet zelf. Dat doen marktpartijen en corporaties. De gemeente organiseert tenderprocedures om de grond voor de betreffende woningen uit te kunnen geven en stelt daarbij eisen aan het te realiseren bouwprogramma waaronder de gewenste verdeling in segmenten. In de Woonvisie is marktconformiteit voor koopwoningen het vertrekpunt.
Bij de uitgifte van gronden voor middeldure huurwoningen sturen we op een aandeel kleinere en grotere woningen en borgen dit in de overeenkomsten die daarover worden gesloten. Op die manier zorgen we ervoor dat er binnen deze bandbreedte verschillende woningen met een variatie in huurprijs worden gerealiseerd.
In het Stadsakkoord Wonen (2019) onderschrijven marktpartijen de ambities en doelstellingen uit de Woonvisie.
In een zo vroeg mogelijk stadium wil de gemeente tot prijsafspraken komen met de, nu nog toekomstige, ontwikkelende of bouwende partijen. Daarbij bouwt de gemeente voort op eerder opgedane ervaringen, zoals ook de indiener voorstaat.
Op dit punt behoeft de inhoud van de zienswijze echter niet in de weg te staan aan het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 11 [eigenaren Croeselaan 91]

Indieners willen graag meedenken en actief betrokken worden bij de ontwikkelingen rond hun pand. Zij hebben al heel lang een band met dit pand. Ze zien de omgeving alsmaar mooier en mooier worden en willen hier graag deel van blijven uitmaken als eigenaren van het pand. Indieners zouden het jammer vinden wanneer hun pand uiteindelijk verkocht zou worden aan een grote projectontwikkelaar die wel de financiële mogelijkheden ziet, maar geen gevoel bij het pand heeft.

Reactie
De gemeente is nog bezig met het ontwerpen van de invulling van het plangebied. Het participatietraject biedt indieners mogelijkheden om mee te denken. Zodra duidelijk is hoe het pand Croeselaan 91 ingepast wordt in de plannen, bekijkt de gemeente graag met indieners of zij als eigenaren zelf kunnen zorgen voor de uitvoering.
De gemeente zal daarom met indieners contact opnemen, zowel over aankoop van hun pand door de gemeente als over de mogelijkheid van toekomstige uitvoering volgens de eisen van het nog vast te stellen stedenbouwkundig plan. Zie ook §3.1.4 van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 12 Jema 2017 BV / Restaurant Uncle Jim, Croeselaan 91

Indiener maakt uit het bestemmingsplan op dat het de intentie van de gemeente is om haar bedrijf hier te laten stoppen om er na een verbouwing weer een ander bedrijf in verder te laten gaan.

Het bedrijf van indiener is al onderdeel van het Beurskwartier en dat moet zo blijven. Indiener zet het bedrijf graag voort op de huidige locatie, met een mooie aanpassing aan de zijde van het park in de vorm van een serre met een mooi terras.
Waarom zou dat weer naar een grote partij uit het buitenland of andere stad moeten gaan. Dat is nergens voor nodig, Utrecht moet ook een beetje van Utrechters en Utrechtse ondernemers blijven. Dat geeft een stukje herkenning voor de mensen die hier wel in de buurt blijven wonen of werken. Dat is anders wanneer gekozen wordt voor bedrijven die uitgaan van hoeveel mensen hier komen werken of wonen en zo berekenen hoeveel geld ze kunnen verdienen.

Reactie
Zie §3.1.3.2 van dit rapport.

Conclusie
Naar aanleiding van deze reactie is §2.2.3.2 van de toelichting aangepast, zie §2.3.3.5 van dit rapport.

Zienswijze 13 Maje 2015 BV / Restaurant Ruig, Veemarktplein 43-44

Indiener runt met haar compagnon restaurant Ruig.

Indiener wil met haar compagnon het restaurant voortzetten in het nieuwe Beurskwartier. Zij zijn Utrechters en kennen de plek goed. Hoewel al twee ondernemers failliet waren gegaan op die plek, hebben zij vanaf 2014 het restaurant Ruig gestart. Dat is ondanks alle bouwactiviteiten in de omgeving een goed lopend restaurant dat voorziet in de behoefte van bezoekers van de Jaarbeurs en het Beatrixgebouw en van bewoners en mensen die in de omgeving werken. Ook in de nieuwe situatie zullen plekken als Ruig nodig zijn.
Het kan toch niet de bedoeling van de gemeente zijn om indiener en haar compagnon geen plek meer in het plangebied te geven?
Reactie
Zie §3.1.3.2 van dit rapport.

Conclusie
Naar aanleiding van deze reactie is §2.2.3.2 van de toelichting aangepast, zie §2.3.3.5 van dit rapport.

Zienswijze 14 [bewoner Veemarktstraat]

1. Belang van bewoners groter dan het belang van het groen
De voorgenomen aankoop en sloop van woningen heeft een enorme impact op indiener. In het bijzonder een aantasting van zijn privéleven, gezinsleven en zijn individuele rechten als ingezetene van de gemeente Utrecht. Indiener ziet het nut van de sloop niet, en ziet niet in waarom de woningen aan de Veemarktstraat plaats moeten maken voor een relatief klein parkje, terwijl de Jaarbeurs voornemens is om veel groen en een park te realiseren, de inrichting van de Croeselaan groener wordt en ook het project Wonderwoods (groene toren) voor toevoeging van groen zorgt. Het bestemmingsplan geeft hiervoor geen motivering en maakt niet duidelijk waarom zijn belang van een ongestoord gezinsleven hiervoor moet wijken.

Reactie
Zie §3.1.2 van dit rapport.

2. Inpassing van woningen is mogelijk en heeft ook voordelen
Indiener deelt de missie van de gemeente voor de stedelijke ontwikkeling (nieuwe woonwijk) op het jaarbeursterrein, maar dat hoeft niet ten koste te gaan van de woningen aan de

Croeselaan/Veemarktstraat. Deze woningen kunnen ingepast worden in het Beurskwartier en geven aanvullend authenticiteit aan het Beurskwartier (oud is niet lelijk).

Reactie
De woningen worden zoveel mogelijk ingepast om de bouwblokken een aantrekkelijke "historisch laag" te geven waarmee gezorgd wordt voor de inbedding van de nieuwe ontwikkeling in het verleden van het gebied. Deze "inpassing" is niet wat indiener bedoelt, want hij wil de woningen in hun geheel behouden. In §2.2.3.2 van de toelichting is uitgelegd dat de hoge woningdichtheid die de gemeente wil realiseren niet te combineren is met het behoud van de woningen in de huidige vorm.

3. Schending van het belang van indiener is in strijd met de wet
Het bestemmingsplan heeft de belangen van indiener niet betrokken en meegewogen en is daarmee onzorgvuldig voorbereid en tot stand gekomen, waarbij in strijd met de Algemene wet bestuursrecht geen rekening is gehouden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De aantasting van de rechten van indiener en van zijn gezinsleden zijn ook in strijd met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (recht op eerbiediging van privé-, familie- en gezinsleven) en artikel 1 van het bijbehorende protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (bescherming van eigendom).

Reactie
De gemeente begrijpt dat de ontwikkeling van het Beurskwartier voor indiener zeer ingrijpend is. Maar de klacht dat de belangen van bewoners niet zijn betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan is niet terecht. Paragraaf 2.2.3.2 van dit rapport gaat uitgebreid in op de gevolgen die het bestemmingsplan heeft voor bewoners. Het mensenrechtenverdrag en de beginselen van behoorlijk bestuur vragen om een zorgvuldige toepassing van het recht, maar zijn niet bedoeld om elke verandering die ingrijpt in de levenssfeer van een individu te blokkeren.

4. Geen garantie op gelijkwaardige, nieuwe woningen
Het bestuur heeft naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad (2017/243) aangegeven dat huurders gelijkwaardige woningen krijgen aangeboden. Hoewel het bestuur voornemens is nieuwe woningen te bouwen voor de huidige bewoners/huurders op de locatie De Foreest, geeft het bestemmingsplan ten onrechte geen duidelijkheid en zekerheid dat indiener een vergelijkbare woning (95m^2 met een woonkamer, drie slaapkamers, keuken, excl. buitenruimte) tegen eenzelfde huurprijs krijg aangeboden. Volgens het bestemmingsplan kunnen maximaal 60 woningen worden gebouwd aan De Foreest, maar de gemeente heeft onvoldoende gemotiveerd dat er vergelijkbare woningen qua grootte en huurprijs op de plek zullen komen. De gemeente heeft een zorgplicht naar indiener en moet zorgen voor de uitvoering van de motie door solide afspraken te maken en helder te communiceren. Indiener wil dat het bestemmingsplan waarborgt dat hij zijn gezinsleven in de buurt van de Veemarktstraat kan continueren, zodat zijn zoontje van 3 jaar naar de opvang kan blijven gaan in de Dichterswijk en vervolgens naar school in die wijk (De Kleine Dichter).

Reactie
Zie §3.1.2 en §3.1.3.1 van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 15 [eigenaar panden Veemarktplein]
Deze zienswijze is ingediend door advocatenkantoor Van der Feltz advocaten, namens de eigenaar van een groot aantal woningen aan het Veemarktplein.

1. Plansystematiek wellicht in strijd met de wet
In de regels zijn op verschillende plaatsen kwalitatieve eisen gesteld aan bouwwerken en het toegelaten gebruik. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gewezen op artikel 5, lid 5.1, onderdeel 1,

onder j, dat bepaalt dat op de begane grondlaag ruimte moet worden geboden aan activiteiten met een 'uitstraling die zorgt voor een levendig straatbeeld', en artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder c, waarin staat dat een bouwwerk moet bijdragen en geen afbreuk mag doen aan de invulling van het plangebied. Hier komt bij dat de toetsingsgronden voor het bouwen en het verrichten van activiteiten voor een belangrijk deel moeten worden neergelegd in beleidsregels die moeten worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (artikel 5, lid 5.2, onder 1). Artikel 5, lid. 5.4, onderdeel 5 van de regels suggereert bovendien dat een vergunning ook kan worden geweigerd op andere gronden dan een strijdigheid met de regels. Indiener vraagt zich af of een dergelijke systematiek voor de toetsing van bouwplannen en gebruik is toegestaan en bijvoorbeeld voldoet aan het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie
Zie §3.2 en vooral §3.2.6 en §3.2.7 van dit rapport. In aanvulling op die paragrafen: een vergunning kan geweigerd worden als de aanvraag in strijd is met de regels van het bestemmingsplan. De suggestie dat er andere gronden zijn, zoals indiener opmerkt, zou na de redactionele verbetering van de regels niet meer te vinden moeten zijn.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot diverse aanpassingen van de regels.

2. Bescherming tegen geluid van de Jaarbeurs onvoldoende gewaarborgd
In het akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan Beurskwartier te Utrecht' van Arcadis van 3 maart 2020 wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting van het plangebied vanwege het Beatrixgebouw en Kinepolis zowel de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als normen voor de piekbelasting worden overschreden. In §3.5.4.4 van de toelichting bij het plan wordt hierover opgemerkt: "Het is niet mogelijk om met gangbare maatregelen de geluidniveaus die in §3.5.4.2 zijn besproken voldoende te reduceren. Woningbouw is hier niet wenselijk zolang de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs niet ingrijpend wijzigt. Alleen met speciale bouwwijzen zoals dove gevels of afschermingen in het gebied of aan de woninggevels kan wellicht worden voldaan aan de richtwaarde. Dit is in dit stadium echter niet nader onderzocht. Daarom is in de regels bepaald dat woningbouw pas mogelijk is als het geluidniveau als gevolg van de Jaarbeursactiviteiten op woninggevels niet hoger is dan de richtwaarden voor een rustig woongebied."
De in het citaat bedoelde regel is neergelegd in artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder a, van het bestemmingsplan. Indiener is van mening dat deze regel onvoldoende waarborgt dat de woningbouw inpasbaar is.

Reactie
De regel in artikel 5, lid 5.4 (ontwerp; versie vaststelling: lid 5.5), heeft twee functies, namelijk ervoor zorgen dat de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs niet onder druk komt als gevolg van woningbouw die naast het bedrijf ligt (zie zienswijze 29, onderdeel 2) en borgen dat de woningen alleen gebouwd worden, als de geluidsbelasting van de gevel niet hoger is dan de richtwaarden voor een rustig woongebied. De regels laten in het midden of aan de voorwaarde voldaan wordt doordat de Jaarbeurs minder geluid maakt of doordat de bouwer de maatregelen treft die daarvoor nodig zijn.
In het ontwerp is geen regel over de piekbelasting opgenomen, zodat indiener in zoverre gelijk heeft dat de regels onvoldoende waarborgen bieden. Dit gebrek hebben we hersteld, zowel in artikel 5 als in artikel 6.

3. Wettelijke grondslag vergunningvrij bouwen
In artikel 9, lid 9.1, onderdeel 3, van de regels is bepaald dat geen vergunning voor het bouwen nodig is als het bouwplan in overeenstemming is met de bouwregels die aan een functie zijn verbonden. Het is indiener niet duidelijk op welke wettelijke grondslag deze bepaling is gebaseerd.

Reactie
De gemeente Utrecht bereidt zich voor de Omgevingswet, onder meer door in een aantal nieuwe bestemmingsplannen te werken met nieuwe algemene regels. De nieuwe regels helpen de gemeente om na de inwerkingtreding van de Omgevingswet beter met de wet te kunnen werken en sneller het "tijdelijke omgevingsplan' om te zetten naar een definitief omgevingsplan.

De Omgevingswet scheidt de huidige toets van bouwvergunningen in een technisch deel, met regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving dat het huidige Bouwbesluit vervangt, en in een "planologisch" deel, dat in de plaats komt van de toets die nu in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is opgenomen. In de aanhef van de bepaling die indiener aanhaalt staat dat op grond van het bestemmingsplan geen vergunning nodig is, als een bouwinitiatief voldoet aan de voorwaarde van onderdeel 3. Onder het huidige recht heeft de regel een signalerende werking, omdat de inhoud helemaal in lijn is met artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zorgt het artikel ervoor dat bouwactiviteiten die nu met een technische bouwvergunning gedaan kunnen worden, dan ook slechts een technische bouwvergunning nodig hebben.

4. De aannames bij de prognoses van de parkeerbehoefte zijn niet onderbouwd
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een prognose gemaakt van de parkeerbehoefte die door de nieuwe ontwikkelingen zal worden gegenereerd. Indiener betwijfelt of deze prognose realistisch is. Hij acht hierbij onder meer van belang dat aan de prognoses aannames ten grondslag liggen, zonder dat die aannames zijn onderbouwd. Zo wordt de verwachting uitgesproken dat de beschikbaarheid van deelauto's tot gevolg zal hebben dat mensen zullen besluiten dat zij geen auto meer hoeven te bezitten. In de regels is het gebruik van deelauto's echter niet verplicht gesteld of anderzijds gewaarborgd.

Reactie
Zie §3.3.2.2 van dit rapport. Aanvullend daarop: het bestemmingsplan kan het gebruik van deelauto's niet verplicht stellen, maar wel stimuleren dat dat gebeurt. Artikel 5, lid 5.2 (versie vaststelling), onderdeel 1c (4e opsommingsteken) en onderdeel 2a (4e opsommingsteken) biedt alleen de mogelijkheid om parkeervoorzieningen voor deelauto's te realiseren.

5. Gevolg van het opheffen van de huidige parkeerplaatsen in het plangebied is onduidelijk
Daarnaast wordt niet toegelicht hoe de aanvullende parkeerdruk van de bedrijvigheid op het jaarbeursterrein wordt opgevangen als de bestaande parkeerplaatsen worden vervangen door woningbouw. Gelet op deze onzekerheden is onduidelijk of het bestemmingsplan voldoende waarborgen bevat om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting wordt weliswaar opgemerkt dat het uitvoeringsprogramma kan worden aangepast als in de toekomst een grotere toename van de parkeerdruk zal plaatsvinden dan thans wordt voorzien, maar er wordt niet toegelicht hoe een dergelijke aanpassing verzekerd is in de regels.

Reactie
Een gevolg van de transformatie van het gebied is dat van parkeerplaatsen op het huidige terrein van de Jaarbeurs worden opgeheven. Die parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers aan evenementen van de Jaarbeurs. De Jaarbeurs zal zo nodig zorgen voor vervangende parkeerplaatsen aan de overkant van het Merwedekanaal. De regels kunnen hierin geen rol spelen, omdat het gaat om een activiteit die buiten het plangebied plaatsvindt.

6. Bij gebrek aan ontheffingen is het bestemmingsplan wellicht niet uitvoerbaar
Uit het rapport 'Soortgericht onderzoek naar vleermuizen Beurskwartier Utrecht - Croeselaan' van 21 oktober 2019 volgt dat door de aanwezigheid van vleermuizen een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is om de bestaande woningen aan de Croeselaan te kunnen slopen. Ook vanwege de aanwezigheid van functionele leefomgeving van de huismus is een ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist, zo blijkt uit het rapport 'Quickscan natuurtoets Jan van Foreeststraat/Croeselaan, Utrecht' van Ecogroen van 15 augustus 2019. Uit de toelichtende stukken blijkt niet of de benodigde ontheffingen verleend kunnen worden. Indiener vraagt zich daarom af of het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Reactie
Jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft als lijn aan: de vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan

worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wet natuurbescherming. De raad kan het plan niet vaststellen als en voor zover hij op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Bij de voorbereiding van het plan is het nodige onderzoek verricht: een quick scan Herinrichting Beurskwartier, Quickscan ecologie – update, Movares 14 juni 2019, en een quick scan natuurtoets Jan van Foreeststraat/Croeselaan Utrecht, Ecogroen 15 augustus 2019. Vervolgens zijn nadere onderzoeken uitgevoerd: Soortgericht onderzoek naar vleermuizen, Tauw, 21 oktober 2019, en Notitie huismusonderzoek Jan van Foreeststraat/Croeselaan Utrecht, Ecogroen 23 juli 2020.

Uit deze onderzoeken komt naar voren dat mogelijk een ontheffing nodig is voor het verwijderen van één verblijfplaats voor de vleermuis (Beurskwartier) en voor het verwijderen van functioneel leefgebied van de huismus (Jan van Foreeststraat). De ontheffingen zijn afhankelijk van de concrete sloop- en bouwactiviteiten, en worden daarom later aangevraagd. Deze zullen zo nodig gekoppeld aan de omgevingsvergunningaanvraag worden aangevraagd (volgens onderzoek is een ontheffingsaanvraag overigens niet noodzakelijk voor de huismus in geval van adequate mitigerende maatregelen). Elke aanvraag zal worden voorzien van een activiteitenplan waarin het belang, de locatiekeuze en de mitigerende of compenserende maatregelen worden opgenomen. Het activiteitenplan en de uitvoering van de benodigde maatregelen vinden plaats voorafgaand aan de voorgenomen ingrepen.
Uitgaande van de relatief beperkte 'inbreuken' die volgen uit de onderzoeken, de te verwachten maatregelen in het activiteitenplan, en de bekende goede werking daarvan bij andere vergelijkbare projecten, is het aannemelijk dat er ontheffing zal worden verleend. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.
Naar aanleiding van deze zienswijze is het onderzoek van Ecogroen van juli 2020 als bijlage aan de toelichting toegevoegd en is de paragraaf in de toelichting over flora en fauna geactualiseerd.

Conclusie
Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de volgende aanpassingen gedaan:
- verbetering van artikel 5 en 6, zie §2.3.1.1 en §2.3.1.2, toegelicht in §3.2 van dit rapport;
- aan de artikelen 5 (zie §2.3.1.1 van dit rapport) en 6 (zie §2.3.1.2 van dit rapport) is in respectievelijk lid 5.5, onderdelen 1.f en g, en lid 6.3, onderdeel 2.a, een regel toegevoegd die borgt dat de geluidbelasting op voor nieuwe woningen, ook door piekgeluiden, van de Jaarbeurs, de kantoren aan de Graadt van Roggenweg en het parkeerterrein van de Rabobank op een aanvaardbaar niveau blijft;
- §3.5.7.4 van de toelichting wordt geactualiseerd met de resultaten van het aanvullende onderzoek naar de huismus in en rond De Foreest, zie §2.3.3.4 van dit rapport.

Zienswijze 16 [eigenaar-bewoner Croeselaan]

Indiener is tegen de sloop van een portiek met zes woningen aan de Croeselaan. Hij wil graag in zijn woning blijven wonen, want hij woont op 50 meter van zijn werk, heeft de nabijheid van de trein nodig voor belangrijke privéactiviteiten en woont heel ruim (95 m^2 gelijkvloers) en heel centraal met alle voorzieningen op loopafstand met ook een mooi en vrij uitzicht op de Croeselaan.

1. Noodzaak van de sloop is onduidelijk

Het is onduidelijk waarom de woning van indiener plaats moet maken voor een fietspad terwijl er straks 10 meter verderop bij de Croeselaan en op andere plekken wel mogelijkheid is om bij het gebied achter de huizen te komen. [Indiener van zienswijze 5 en 6] heeft bij de besprekingen rond de 4 alternatieve invullingen voor de Croeselaan ook bezwaar gemaakt tegen de sloop van dit portiek, maar dat lijkt niet eens behandeld te zijn – er werd in de motivering voor de uiteindelijke keuze alleen aandacht geschonken aan de sloop van de sociale huurwoningen, die door moest gaan.

Reactie
Zie §3.1.2 van dit rapport

2. Er is geen goede regeling voor bewoners-eigenaren
De gemeente lijkt indiener te dwingen om na eventuele verkoop opnieuw een huis te moeten kopen, terwijl niet zeker is of hij dat kan betalen. Een nieuwe woning in het Beurskwartier is waarschijnlijk onbetaalbaar, gezien de prijzen die gevraagd zijn voor de woningen in de Merwedekanaalzone en in Wonderwoods. Het is hier ook hele dure grond, omdat dit een top A-locatie is.
Voor huurders worden vervangende woningen geregeld in De Foreest, maar bewoners-eigenaren zijn daarvan uitgesloten. Zij moeten weg (t.z.t.) maar er is nog helemaal geen zicht op een nieuwe woning in het Beurskwartier. Het is onaanvaardbaar dat de gemeente indiener uitsluit van huurwoningen in De Foreest. Dit is toch ook in strijd met de wet?
Als de sloop van de zes woningen in het portiek Croeselaan 87-89 enz. toch onvermijdelijk wordt dan wil indiener in deze zeer onzekere tijden dat de gemeente vooraf op papier duidelijkheid geeft over garanties en planningen. De gemeente kan in dit opzicht veel meer doen. Een verbetering van de voorwaarden voor bewoners-eigenaren wil indiener duidelijk opgenomen zien in het bestemmingsplan.

Reactie
Zie §3.1.4.1 van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 17 Fietsersbond, afdeling Utrecht

1. Instemming met de transformatie
De Fietsersbond juicht de transformatie van het plangebied toe. Daarmee worden parkeerterreinen op deze centrumlocatie omgezet naar een woongebied. De locatie van het Beurskwartier is uitstekend per OV en fiets bereikbaar voor bezoekers van buiten de stad en voor inwoners van Utrecht. De combinatie van wonen met voorzieningen op dezelfde locatie zorgt ervoor dat verplaatsingen kort kunnen zijn en te voet afgelegd kunnen worden, ook dat draagt bij aan een beperking van verkeersbewegingen, verkeersveiligheid, luchtkwaliteit en een optimaal ruimtegebruik.

Reactie
De gemeente neemt met genoegen kennis van deze reactie.

2. Fietsen stallen op locaties met de functies Groen en Verkeer - Verblijfsgebied
De Fietsersbond is blij dat in het gebied de aanleg, het gebruik en het in stand houden van fietspaden vanuit het doel van de locatie zijn toegestaan, zoals in lid 3.2 van artikel 3, Groen, staat beschreven. De Fietsersbond mist het toestaan van stallingsvoorzieningen, voor bewoners en bezoekers van de voorzieningen en de parken en vraagt om voorzieningen voor het stallen van fietsen aan de beschrijving in dit artikel toe te voegen. Lid 4.2 van artikel 4 staat voorzieningen voor het fietsparkeren toe, maar dan uitsluitend als kleine gebouwde parkeervoorzieningen. We willen vragen om dit uit te breiden, zodat ook parkeervoorzieningen in de open lucht worden toegestaan, ten behoeve van bewoners en bezoekers van de voorzieningen en de parken.

Reactie
Een gebouwde fietsenstalling of een grootschalige, ongebouwde voorziening voor het stallen van fietsen past niet bij het doel van de functie Groen. Het plaatsen van enkele eenvoudige hulpmiddelen voor het parkeren van de fiets past uiteraard wel. Een regel hierover is niet nodig. Op een locatie met de functie Verkeer - Verblijfsgebied (deze functie grenst aan de functie Groen) kunnen ook grotere voorzieningen komen voor het stallen van fietsen. Bij de inrichting van de openbare ruimte betrekt de gemeente de bereikbaarheid, de kwaliteit van de openbare ruimte en de

behoefte aan stallingsruimte. In de directe omgeving, aan het Jaarbeursplein en bij de loopbrug naar de binnenstad, zijn voor bezoekers al grote stallingen aanwezig.

3. Fietsenstallingen voor toekomstige bewoners, voldoende deelfietsen
Omdat autoparkeren in het gebied verboden is, moet aan de mobiliteitsbehoefte van de toekomstige inwoners tegemoetgekomen worden met de beschikbaarheid van voldoende deelfietsen en met voldoende fietsparkeergelegenheid. Inpandige stallingen moeten een hoog gebruiksgemak hebben, want de ervaringen van o.a. winkelcentrum Leidsche Rijn leren ons dat bewoners hun fiets anders in de openbare ruimte stallen en aan bomen en straatmeubilair vastbinden en dat moeten we zien te voorkomen.

Reactie
Voor de ontwikkeling gaan we uit van voldoende fietsparkeergelegenheid gebaseerd op de fietsparkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid. We streven ernaar de fietsparkeervoorzieningen zoveel als mogelijk inpandig op te lossen. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor alle doelgroepen, bewoners, werknemers en bezoekers.
We onderschrijven de ambitie om voldoende deelfietsen beschikbaar te stellen. Dat is een onlosmakelijk onderdeel van ontwikkelingen zoals Mobility as a service (MAAS).

4. Rechtstreekse fietsroute Lombok – zuidelijke Singelgebied
De kaarten in het ontwerpbestemmingsplan bieden inzicht in het ruimtegebruik en de verkeersstructuur in het gebied. De Fietsersbond mist in het onderste kaartje van §3.5.1.1.3 een titel en een legenda, met een nadere duiding van de verschillende typen ingetekende routes en verzoekt om die toe te voegen.
De Fietsersbond is blij dat de door de bond bepleite fietsroute tussen Koningsbergerstraat en Veilinghavenkade met een aftakking naar de Moreelsebrug op het hierboven genoemde kaartje is opgenomen. Vanuit Lombok gezien komt de route uit op de Van Zijstweg. Het is wel jammer dat de route niet rechtstreeks aansluit op de Veilinghavenkade.
In de figuur ontbreekt naar ons idee de fietsverbinding tussen de Jeremias de Deckerstraat en de Nicolaas Beetsstraat. In de Omgevingsvisie (die als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen) is deze verbinding wel ingetekend. De fietsverbinding is ook opgenomen in het Eindrapport verkennend onderzoek nieuwe fietsverbindingen (16 juni 2020). De Fietsersbond begrijpt dat deze route nog niet zeker is, maar vraagt om de route wel in te tekenen, om de wenselijkheid ervan te benadrukken.

Reactie
De titel en de legenda zullen aan het kaartje toegevoegd worden. Het kaartje laat overigens de fietsroutes en de routes voor voetgangers zien.
De fietsverbinding via de Jeremias de Deckerstraat is geen onderdeel van het plangebied Beurskwartier 1, maar het toevoegen van de fietsroute geeft een beter beeld van de relatie met de omgeving, ook al is de uitvoering nog niet zeker. Deze fietsroute maakt ook onderdeel uit van het Mobiliteitsplan 2040 (ontwerp).

5. Fietsroute Moreelsebrug – Overste den Oudenlaan
De fietsroute tussen de Moreelsebrug en de Kanaalweg (met doortrekking tot aan de Overste den Oudenlaan) is op het onderste kaartje van §3.5.1.1.3 met een licht oranje lijn aangegeven. De route heeft in het plan een duidelijk lagere status dan de fietsroute Lombok – zuidelijke Singelgebied. Deze fietsroute is ook belangrijk voor een plezierig woonklimaat en voor de bereikbaarheid van de voorzieningen in het Beurskwartier. Daarom vraagt de Fietsersbond om deze route ook een uitstekende kwaliteit te geven en als zodanig te markeren in de figuur.

Reactie
De lichtere kleur geeft aan dat de verbinding tot de te onderzoeken mogelijkheden behoort. Dat is correct, want de route gaat over het terrein van de Jaarbeurs.
Dit is overigens geen fietsroute, maar een route voor voetgangers over het hallencomplex van de Jaarbeurs.

Conclusie
Deze zienswijze heeft de volgende aanpassing tot gevolg: de titel en de legenda bij het onderste kaartje van §3.5.1.1.3 van de toelichting zijn aan het kaartje toegevoegd en ook de fietsverbinding die via de Jeremias de Deckerstraat loopt is ingetekend.

Zienswijze 18 [bewoner Croeselaan]

Sloop woningen voor groen niet nodig
Ondanks dat het college erkent dat de te slopen panden architectonische waarde hebben en er een zekere noodzaak moet bestaan om bewoners te dwingen om te verhuizen, zeker gezien de hoge mate van sociale cohesie onder de bewoners, is volgens de gemeenteraad sloop nodig om voldoende “groen” te kunnen realiseren voor de toekomstige bewoners van het gebied. Dat het groen op de plek van de te slopen panden moet worden gerealiseerd houdt volgens het college verband met het geheel van het te ontwikkelen gebied. In december 2019 is het masterplan van de ontwikkeling van de Jaarbeurs bekend gemaakt. Nu blijkt dat er in dat gebied veel groen wordt gerealiseerd. Daarmee weegt het belang om groen te realiseren niet meer op tegen het belang van het behouden van architectonische waardevolle panden en het belang van de bewoners om niet gedwongen te worden te verhuizen. Bovendien zal het behoud van de sociale cohesie van de bewoners zorgen voor een betere leefomgeving in de wijk.
Indiener vraagt het bestemmingsplan niet vast te stellen of zo te wijzigen, dat de panden aan de Croeselaan kunnen blijven staan.

Reactie
Zie §3.1.2.3 van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 19 [eigenaar-bewoner Croeselaan]

1. Grote onzekerheid voor bewoner-eigenaren over aankoop en vervangende woningen
Er is voor eigenaren zeer weinig bekend over toekomstige regelingen, procedures, en aankoopbeleid. De datum voor start van aankoop en minnelijke onderhandelingen blijkt steeds te worden uitgesteld.
Er is helemaal geen zicht op potentiële nieuwe woningen in het Beurskwartier voor eigenaren, terwijl de gemeente veel energie en aandacht geeft aan de huurders uit de Croeselaan, wat blijkt uit het nieuwe project De Foreest, waarbij de wensen van de huurders vooraan staan. Waar vinden we als eigenaar deze aandacht in dit plan?
De andere grote projecten (De Nieuwe Defensie en Wonderwoods) in de buurt laten al zien dat indiener geen nieuwe woning kan kopen die in grootte vergelijkbaar is met haar huidige woning. Hoe weten eigenaren die in het Beurskwartier willen wonen of er geschikte nieuwe woningen beschikbaar komen? Zo wordt indiener met een kluitje in het riet gestuurd!

Reactie
Zie §3.1.4.1 van dit rapport. In aanvulling daarop: concrete onderhandelingen over de aankoop zijn pas na de vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, tenzij een eigenaar zelf initiatief neemt en zijn pand te koop aanbiedt aan de gemeente.

2. Sloop van goede woningen voor groen is onbegrijpelijk
Er worden huizen afgebroken omdat er een park voor in de plaats komt. Uiteraard is indiener voor meer groen in de buurt, maar woningen afbreken voor een extra strookje groen is onbegrijpelijk, zeker niet als die woningen in goede en vooral bewoonde staat zijn.
In de nieuwe plannen van de Jaarbeurs ook al zeer veel groene ruimte opgenomen.

Reactie
Zie §3.1.2.3.van dit rapport.

3. Sloop om een betere verbinding te maken is niet nodig en ongewenst
De woning van indiener moet wijken voor een doorgang. Betere verbindingen zijn nodig, maar mogen niet ten koste gaan van bewoners die al decennialang in de wijk wonen. Fietsers die via de Moreelsebrug van oost naar west willen, kunnen prima enkele meters verderop doorsteken door de Veemarktstraat of via de Van Zijstweg, de Centrumboulevard of de Graadt van Roggenweg.

Reactie
Zie §3.1.2 van dit rapport.

4. De bevolkingsdichtheid wordt te hoog
Indiener betwijfelt of de bevolkingsdichtheid niet te hoog wordt als alle plannen, ook die in de omgeving uitgevoerd worden. De veiligheid, de voorzieningen in de buurt (zoals de capaciteit van het Centraal Station, politie, brandweer, scholen en winkels) en niet in de laatste plaats de gezondheid van de bewoners kunnen dan in het gedrang komen.

Reactie
De vraag naar woningen is landelijk, maar zeker ook in de gemeente Utrecht, heel groot. De gemeente wil een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort met een gevarieerd woningaanbod. In 2016 is de Ruimtelijke Strategie Utrecht vastgesteld waarin de binnenstedelijke groei van het aantal woningen als beleid is geformuleerd. Dat beleid is overgenomen in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040, dat overigens nog vastgesteld moet worden door de gemeenteraad.
Met een goede inrichting van het gebied wil de gemeente de risico's op gezondheidsproblemen, waar indiener zijn zorgen over uit, voorkomen.

5. Het plan voldoet niet aan de bij referendum gekozen Visie A
Torenflats met dure appartementen zijn niet wat de bewoners van Utrecht voor ogen hadden toen zij in het Referendum van 2002 met grote meerderheid kozen voor visie A met een veel groener sfeerbeeld en minder hoogbouw dan tot nu toe in dit plan wordt aangegeven.

Reactie
Met het Referendum uit 2002 koos de stad uit 2 toekomstperspectieven, Visie 1 'stadshart Compact' en Visie A 'Stadshart Verruimd'. Visie A onderscheidde zich van Visie 1 in onder andere: de integratie van meer groen, meer woningen, niet één maar twee routes over het spoor, en minder hoogbouw. Herstellen, verbinden en betekenis geven: dat was in 2002 de opgave en een belangrijk doel in het Stationsgebied. Daar is al veel van te zien: het eerste deel van het water is terug in de Singel, TivoliVredenburg is af, het station Utrecht Centraal ook, met de wandelboulevard over het spoor, de mooie entree aan het Jaarbeursplein met het Stadskantoor, de Moreelsebrug als belangrijke nieuwe verbinding over het spoor is geopend en de vernieuwing van Hoog Catharijne is nagenoeg afgerond.
Hierbij geldt natuurlijk dat de wereld sinds het referendum in 2002 niet heeft stilgestaan. De gemeente maakt de stad samen met bewoners, partners en andere betrokkenen en dat heeft een continue dynamiek. Over aanpassingen in het Masterplan Stationsgebied heeft de gemeenteraad steeds besloten. Zo hebben we de grootste fietsenstalling ter wereld naast het station gebouwd en hebben we in 2009 actief 'duurzaamheid' aan onze plannen toegevoegd. De plannen voor het Beurskwartier gaan nog weer een stap verder: hier wordt in een hoge dichtheid een gemengd

programma aan de stad toegevoegd, met veel meer woningen dan in 2002 was voorzien. In een veel groenere setting dan te zien is op de toenmalige schetsen, met veel aandacht voor het verbeteren en toevoegen van verbindingen over en onder het spoor, zoals ook onderdeel is van "Visie A" Dit is allemaal in lijn van de oorspronkelijke visie A.
In afwijking op Visie A is hoogbouw een kenmerk van de nieuwe stadswijk. De groei van de stad vraagt hierom. Echter de manier waarop hoogbouw wordt toegepast, namelijk als onderdeel van lagere stedelijke bouwblokken met goede levendige plinten, doet recht aan het streven naar een menselijke maat en naar een leefbaar en plezierig verblijfsklimaat.
Anders dan indiener suggereert zal het niet een eenzijdig woonmilieu betreffen, met uitsluitend dure woningen. Er wordt bij de woningen gestreefd naar een differentiatie in woninggrootte en naar een goede menging van sociaal, betaalbaar en duur.

6. Gezien de fauna in de buurt is er wel een MER nodig
Er is geen milieueffectrapport, omdat er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Dat lijkt indiener onwaar. Er zal voor vogels, vleermuizen, konijnen, muizen, meeuwen et cetera veel ten nadele veranderen, misschien zelfs voor de vissen en eenden in het kanaal door de komende extra bouwhinder. Er is geen enkele oplossing geboden voor de vleermuizen, een beschermde soort, die verstoord worden door het weghalen van de grote, oude bomen in de tuinen van de panden aan de Croeselaan. Dat geldt ook voor de vogels en andere dieren die in deze bomen foerageren, zoals pimpelmezen, koolmezen, zwartkop, roodborstjes, spreeuwen, eksters, duiven, kauwen en kraaien. Is er wel voldoende gekeken naar mogelijkheden tot behoud van de bestaande natuur in het Beurskwartier? Er bestaat bovendien een sterk verband tussen de aanwezigheid van natuur en het algeheel welbevinden van bewoners.

Reactie
Voor het bestemmingsplan Beurskwartier is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling gemaakt, waarin de gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu zijn getoetst. Aan de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling liggen de onderzoeksrapporten 'Update quickscan herinrichting Beurskwartier Utrecht' van Movares d.d. 14 juni 2019, Soortgericht onderzoek naar vleermuizen van Tauw d.d. 21 oktober 2019 en 'Quickscan Jan van Foreeststraat/Croeselaan Utrecht van Eco Groen d.d. 15 augustus 2019' ten grondslag. Hierin zijn de effecten van de gebiedsontwikkeling op beschermde soorten getoetst. Uit de onderzoeken blijkt dat door maatregelen te nemen om verstoring te voorkomen er geen nadelige effecten optreden op beschermde soorten. Eén van deze maatregelen is een permanente en alternatieve verblijfplaats voor de dwergvleermuis. Hiervoor wordt een ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd, voordat met de werkzaamheden wordt gestart. Met inachtneming van deze maatregelen zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen en is geen milieueffectrapportage nodig.
Wij zien het belang van groen en natuur voor het welzijn van bewoners. In het Beurskwartier wordt daarom ruimte gemaakt voor parken en groen op daken. Het plangebied Beurskwartier 1 wordt daardoor in de nieuwe situatie groener dan het nu is. Met het nieuwe groen verbinden we de groene delen binnen het Beurskwartier met de omliggende groenstructuur. Het bestaande groen behouden we zoveel als mogelijk. Met de globale opzet van het bestemmingsplan is niet mogelijk om al aan te geven welke bomen behouden blijven en welke niet. Dat gebeurt wel in het stedenbouwkundig plan dat in 2021 opgesteld wordt.
Voor het behoud en de ontwikkeling van plant- en diersoorten nemen wij extra maatregelen dan wettelijk verplicht is. Voor het Beurskwartier zijn doelen gesteld om soorten te behouden en te beschermen die niet wettelijk beschermd zijn. Tot slot eisen wij dat nieuwe gebouwen volgens de principes van natuurinclusief en diervriendelijk bouwen worden gebouwd. Dit betekent onder andere dat we in de nieuwbouw verblijfsplaatsen gaan opnemen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

7. Geen hogere waarde vaststellen
Omdat in dit project niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet Geluidhinder, vanwege de Croeselaan, wil de gemeente een hogere waarde vaststellen. Dat is absurd en ongewenst! Indiener voert aan dat de jarenlange bouw en herinrichtingen in het gebied overlast geven door geluid en trillingen. Zij vindt dat het schandalig is hoe deze inbreuk op het

woongenot door de betrokken partijen wordt gebagatelliseerd en eist dat de voorkeurswaarden van de Wet Geluidhinder van toepassing zijn, zeker nu straks ook nog gebouwd gaat worden aan de Foreest terwijl zij nog aan de Croeselaan woont.

Reactie
De hogere waarden gaan alleen over het verkeerslawaai in het zuidelijke deel van de Croeselaan. Zie verder de gemeentelijke reactie op zienswijze 5, onderdelen 1,2, 4, 5 en 6.

8. Het algemeen belang is onvoldoende aangetoond
Er is onvoldoende aangetoond wat de aanleg van een wijk op deze schaal op dit redelijk kleine stuk grond het algemeen belang dient. In de omgeving zijn al zoveel andere woningbouwprojecten, zoals De Nieuwe Defensie, Wonderwoods en het nieuwe masterplan van de Jaarbeurs.
Met dit plan worden karakteristieke woningen afgebroken en bewoners worden weggestuurd, om daarna nieuwe woningen terug te zetten. De prijsklasse van deze nieuwe woningen impliceert bovendien dat deze voornamelijk zullen worden bevolkt door expats en andere tijdelijke bewoners en nieuwkomers, allen in het hoogste segment. Decennialang gevestigde Utrechters, die bovendien de jarenlange chaos, overlast en onzekerheid in het Stationsgebied hebben doorstaan hebben het nakijken. Dit is stijlloos, ondemocratisch en niet sociaal.
Indiener begrijpt de dat een herontwikkeling nodig is, maar niet met dit plan. Zij verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan Beurskwartier 1 niet vast te stellen.

Reactie
De gevolgen van dit plan voor indiener zijn heel groot. De emotie die uit dit onderdeel naar voren komt is daarom heel begrijpelijk. Het algemeen belang is, zonder het te benoemen, al onder punt 4 naar voren gebracht. Utrecht moet bijdragen aan het oplossen van het grote tekort aan woningen. Dat is ook nodig om ruimte te kunnen bieden aan bewoners die minder geld aan een woning kunnen besteden. Het huidige tekort drijft de woningprijzen in onze gemeente heel hard op, zodat de bestaande woningvoorraad voor steeds minder mensen betaalbaar is.
Een ander algemeen belang is het leefbaar houden van de omgeving van de stad. De gemeente zoekt naar mogelijkheden om daarvoor te zorgen, bijvoorbeeld door woningen op een plek te bouwen waar mensen niet per se een auto nodig hebben, maar ook door die plek in de stad zelf te zoeken in plaats van in het groene hart van de randstad. De locatie Beurskwartier ligt heel dicht bij het grootste station van Nederland en biedt daarom kansen om een woonwijk met een hoge woningdichtheid te bouwen, zonder veel extra verkeer aan te trekken.
Het lukt helaas niet om aan die belangen tegemoet te komen zonder dat een individueel belang in de knel komt, zoals in dit geval het belang van indiener.
Het besluit over de transformatie van het plangebied Beurskwartier 1 komt overigens wel democratisch tot stand. De gemeenteraad is namelijk als enige bevoegd om het bestemmingsplan (en daarvoor de omgevingsvisie) vast te stellen.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 20 [bewoner Croeselaan]

Door de ideale ligging aan de rand van de binnenstad en op loopafstand van Utrecht Centraal heeft indiener altijd met plezier aan de Croeselaan gewoond. De jarenlange bouwoverlast en onzekerheid met betrekking tot de potentiële afbraak van de woningen heeft indiener daarbij voor liefgenomen.
Indiener is sinds 1993 huurder-medebewoner van de woning van de indiener van zienswijze 19.
De strekking van deze zienswijze is hetzelfde als die van zienswijze 19, met uitzondering van onderdeel 1.

1. Woningaanbod, sociale huurwoningen, vraag of indiener in aanmerking komt
a. Indiener is sinds 1995 ingeschreven bij Woningnet voor een sociale huurwoning en heeft die inschrijving gehandhaafd om een betere kans op een geschikte huurwoning te maken. Door het enorm tekort aan sociale huurwoningen vreest zij daar nu de dupe van te worden.

Indiener is bang dat zij als huurder van een particuliere verhuurder niet onder de regeling valt die de gemeente en Portaal voornemens is te treffen met de huurders van de sociale huurwoningen verderop in de Croeselaan. Indiener heeft hiernaar geïnformeerd maar geen reactie ontvangen. Het is dus nog maar de vraag of zij kans maakt op de urgentieregeling die de huurders van Portaal is toegezegd. Vaststaat dat de communicatie hierover tot op heden onzorgvuldig verloopt en onzekerheid en onrust veroorzaakt.

b. Ondanks de plannen voor de bouw van De Foreest is in het plan nog onduidelijk wat het totale nieuwe woningaanbod zal zijn en of er voldoende geschikte woningen voor alle huidige bewoners zullen worden gerealiseerd. Er is toegezegd dat 40% van de totale nieuwbouw sociale huurwoningen zal betreffen maar het is zeer de vraag of dit aandeel zal worden gehaald. De ervaring heeft geleerd, bijvoorbeeld bij de nieuwbouw in omgeving Merwedekanaal, dat de werkelijk opgeleverde woningen veel minder sociale woningen bevatten dan is geschetst. Betaalbaarheid van woningen is een belangrijk streven, zodat de huidige diversiteit van de wijk behouden kan blijven. Diversiteit en inclusiviteit zijn van essentieel belang voor een leefbare stedelijke woonomgeving.

Reactie
Over a
Zie §3.1.3.1 van dit rapport.

Over b
Voor De Foreest geldt dat dit bestemmingsplan vastlegt dat daar maximaal 60 woningen kunnen worden gerealiseerd. Hiervan zal minimaal 50% (in plaats van het door appellant genoemde percentage van 40%) in de categorie sociale woningbouw en de overige woningen in de categorie middeldure huurwoningen vallen.

2. Sloop van goede woningen voor groen is absurd
Het voornemen uitstekende woningen af te breken voor meer groen is absurd. Men schijnt vergeten te zijn dat er in dit gebied van oudsher aardig wat groen aanwezig was! Er heeft een wegverbreding plaatsgevonden, maar het kan toch niet de bedoeling zijn om nu dan maar goede woningen weg te halen. Groen is hard nodig en dan vooral in de directe, volledig geplaveide omgeving van de Jaarbeurs. Dit is iets wat de Jaarbeurs dan ook heeft opgenomen in haar plannen.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 2 van zienswijze 19.

3. Sloop om een betere verbinding te maken is niet nodig en ongewenst
Het portiek met de huisnummers 87-89 moet volgens de plannen geheel worden afgebroken om het fietspad te kunnen doortrekken voor 'betere verbindingen' binnen Utrecht. Er zijn echter al prima doorgangen, via de reeds bestaande wegen Veemarktstraat, Van Zijstweg, Centrumboulevard of Graadt van Roggenweg.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 3 van zienswijze 19.

4. De bevolkingsdichtheid wordt te hoog en dat is ongunstig voor de gezondheid
Het valt te betwijfelen of de enorme verdichting van de bevolking op de schaal die nu wordt beoogd in dit gebieden direct aangrenzende gebieden een gunstig effect zal hebben op de veiligheid. Handhaven van de orde tijdens bijvoorbeeld evenementen van de Jaarbeurs of demonstraties of in het kader van bijvoorbeeld Covid-19, blijkt nu al moeilijk te realiseren te zijn.
Bovendien heeft een dergelijke grote bevolkingsdichtheid zoals nu beoogd wordt een ongunstig effect op de leefruimte en dus op de gezondheid en het algeheel welbevinden van stedelijke bewoners.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 4 van zienswijze 19.

5. Prestige en niet de bij referendum gekozen Visie A staat centraal
Het is duidelijk dat vooral prestige centraal staat in het plan waarbij voorbij wordt gegaan aan de voorkeuren van de inwoners van Utrecht. Prestigieuze hoogbouw met luxe appartementen is niet wat zij voor ogen hadden toen zij in het Referendum van 2002 met grote meerderheid kozen voor visie A waarin een groen sfeerbeeld met veel minder hoogbouw werd voorgesteld.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 5 van zienswijze 19.

6. Gezien de fauna in de buurt is er wel een MER nodig
Er is geen milieueffectrapport, omdat er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Dat is niet waar. Er zal voor vogels, vleermuizen, konijnen, muizen, meeuwen et cetera veel ten nadele veranderen, misschien zelfs voor de vissen en eenden in het kanaal door de komende extra bouwhinder. Er is geen enkele oplossing geboden voor de vleermuizen, een beschermde soort, die verstoord worden door het weghalen van de grote, oude bomen in de tuinen van de panden aan de Croeselaan. Dat geldt ook voor de vogels en andere dieren die in deze bomen foerageren, zoals pimpelmezen, koolmezen, zwartkop, roodborstjes, spreeuwen, eksters, duiven, kauwen en kraaien. Is er welvoldoende gekeken naar mogelijkheden tot behoud van de bestaande natuur in het Beurskwartier? Er bestaat bovendien een sterk verband tussen de aanwezigheid van natuur en het algeheel welbevinden van bewoners.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 6 van zienswijze 19.

7. Geen hogere waarde vaststellen
Omdat in dit project niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet Geluidhinder, vanwege de Croeselaan, wil de gemeente een hogere waarde vaststellen. Indiener is daar boos over. Gezond stedelijk leven ('healthy urban living') is het streven, maar in de praktijk leven de bewoners al vele jaren in voortdurende bouwoverlast. Indiener voert aan dat de jarenlange bouw en herinrichtingen in het gebied overlast geven door geluid en trillingen. Zij vindt dat het schandalig is hoe deze inbreuk op het woongenot door de betrokken partijen wordt gebagatelliseerd en eist dat de voorkeurswaarden van de Wet Geluidhinder van toepassing zijn, zeker nu straks ook nog gebouwd gaat worden aan de Foreest terwijl zij nog aan de Croeselaan woont.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 7 van zienswijze 19.

8. Het algemeen belang is onvoldoende aangetoond
Er is onvoldoende aangetoond wat de aanleg van een wijk op deze schaal op dit redelijk kleine stuk grond het algemeen belang dient. In de omgeving zijn al zoveel andere woningbouwprojecten, zoals De Nieuwe Defensie, Wonderwoods en het nieuwe masterplan van de Jaarbeurs.
Met dit plan worden karakteristieke woningen afgebroken en bewoners worden weggestuurd, om daarna nieuwe woningen terug te zetten die onbereikbaar zijn voor een groot deel van de huidige bewoners. De prijsklasse van deze nieuwe woningen impliceert bovendien dat deze voornamelijk zullen worden bevolkt door expats en andere tijdelijke bewoners en nieuwkomers, allen in het hoogste segment. Decennialang gevestigde Utrechters, die bovendien de jarenlange chaos, overlasten onzekerheid in het Stationsgebied hebben doorstaan hebben het nakijken. Dit is stijlloos, ondemocratisch en niet sociaal en staat haaks op het motto 'healthy urban living'.
Indiener begrijpt de dat een herontwikkeling nodig is, maar niet met dit plan. Zij verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan Beurskwartier 1 niet vast te stellen.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 8 van zienswijze 19.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 21 [bewoner oude binnenstad]

1. Vervangende woningen De Foreest niet gelijkwaardig aan huidige woningen
Het zal niet mogelijk zijn gelijkwaardige woningen aan De Foreest te bouwen, woningen die even groot zijn en even grote tuinen hebben.

Reactie
Hiervan neemt de gemeente kennis. Het zal inderdaad een behoorlijke opgave zijn, waarbij "gelijkwaardig" wat ruimer geïnterpreteerd moet worden, zoals gelijkwaardig in woongenot.

2. Woningbehoefte
Het ontwerpbestemmingsplan constateert terecht dat er een grote behoefte aan woningen is, maar geeft niet aan om welke typen woningen het gaat. Indiener maakt uit de wachtlijsten, met een wachttijd van 11 jaar, op dat er vooral behoefte is aan sociale huurwoningen, veel meer dan de 20% (15% onder het ambitieniveau van het college) die in het bestemmingsplan is opgenomen.
Die behoefte aan woningen is zo hoog dat het inzetten op aparte doelgroepen, in dit geval op een doelgroep die geen gebruik maakt van auto's, niet reëel is.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 1 van zienswijze 9 op pagina Zienswijze 954. Dit onderdeel leidt tot de aanpassing van het percentage sociale huurwoningen in de regels.

3. Kantoorruimte vervangen door groen
Wat de huidige pandemie heeft laten zien is dat er in de toekomst veel meer thuis gewerkt gaat worden. Het bouwen van een extra 50.000m^2 kantoorruimte zal dan ook niet voorzien in een behoefte. Deze kantoorruimte zou beter ingezet kunnen worden voor groen met als bijkomend voordeel dat er geen woningen op de Croeselaan gesloopt hoeven te worden voor groen-ruimte.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 4 van zienswijze 6 op pagina 51. Deze aanpassing leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Het bestemmingsplan mist harde regels
Het hele ontwerp is een richtlijn met veel mogelijkheden voor het college om beleidslijnen en afspraken te wijzigen en dat alleen maar jaarlijks te hoeven te rapporteren aan de gemeenteraad. Paragraaf 2.2.3.3 noemt dit zelfs expliciet. Het college krijgt daarmee de ruimte om bijvoorbeeld het percentage sociale huur te verminderen. Het college is niet gekozen door de Utrechtse burgers. De gemeenteraad wel. De gemeenteraad zou dan ook in control moeten zijn en niet achteraf met een excuusbriefje voor een voldongen feit moeten worden gesteld.

Reactie
In §3.2 van dit rapport wordt de plansystematiek uitgebreid besproken, waaronder de vraag of de regels meer duidelijkheid moeten geven. Ook op grond van deze zienswijze zijn waar mogelijk "harde cijfers" toegevoegd aan de regels, zie §3.2.6.2 en §3.2.7 .
Alle getallen die in lid 5.2 (versie vaststelling) staan zijn "hard". In de regels staat bijvoorbeeld dat er minimaal 35% van de woningen sociale woningen moeten zijn. Het college is niet bevoegd om een lager percentage te hanteren.
De verplichting voor het college om elk jaar een voortgangsrapport aan de gemeenteraad aan te bieden, geeft de garantie dat de gemeenteraad ook tijdens de uitvoering betrokken blijft en kan bijsturen als dat nodig is. In een voortgangsrapport staat niet alleen wat er al klaar is, maar ook welke onderdelen vertraagd zijn, anders uitgevoerd zouden moeten worden of verbeterd kunnen worden. Het voortgangsrapport kan een aanleiding zijn voor de gemeenteraad om kaders voor een

aanpassing van de beleidsregels mee te geven aan burgemeester en wethouders. De gemeenteraad kan ook nieuwe kaders vaststellen, bijvoorbeeld door de omgevingsvisie te wijzigen. Ook die kaders zullen burgemeester en wethouders bij een wijziging van de beleidsregels moeten volgen.

5. De conclusies van de actualisatie van de MER 2017 zijn niet in het ontwerp verwerkt
Met alle bijlages zou je verwachten dat de MER uit 2004 en de actualisatie van 2017 zouden zijn bijgevoegd. Dat dit niet het geval is, geeft grond om deze zelf op te zoeken en in detail door te nemen. De slotconclusie uit de actualisatie van 2017 luidt:

> "De 2e actualisatie van het Aanvullend MER toont aan dat het voorgenomen plan zowel positieve als negatieve milieueffecten heeft. De actualisatie geeft ook aan dat er ook nog kansen liggen voor diverse milieuaspecten en dat er enkele knelpunten moeten en kunnen worden opgelost. Voorwaarde is wel dat vol ingezet wordt op de aangekondigde maatregelen uit de nota Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen. Ook op alle andere beleidsterreinen zal de ambitie stadsbreed hooggehouden moeten worden. Pas dan kan de claim op een gezonde en duurzame binnenstedelijke herinrichting van het Beurskwartier/Lombokplein recht gedaan worden."

De motivatie om geen nieuwe MER te maken ontslaat de gemeente niet om de mitsen en maren uit de conclusie van de actualisatie van de MER 2017 te negeren.
Het ontbreken van de MER en de actualisatie uit 2017 is overigens tekenend voor de andere onderzoeken. Ook de eigen conclusie uit een geluidsonderzoek genoemd in 2.2.3.4 wordt als waarheid neergelegd zonder dat de lezer de kans krijgt dit te verifiëren.

Reactie
Het rapport 2e actualisatie aanvullend MER Stationsgebied Utrecht zit als bijlage 16 bij de toelichting en §2.2.3.4 van de toelichting verwijst naar de geluidsparagraaf 3.5.4 waarin een link naar het geluidsrapport staat dat als bijlage 7 bij de toelichting is opgenomen. De opmerkingen van indiener over het ontbreken van deze stukken zijn dus onjuist.
De voorwaarde die in de eindconclusie staat, namelijk de maatregelen treffen die in de nota Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB) staat nog steeds. Projecten die onderdeel uitmaken van dit Mobilteitsplan zijn gedeeltelijk uitgevoerd, zoals het in gebruik nemen van de Uithoflijn, Station Vaartsche Rijn, de busbanen Transwijk en Dichterswijk als onderdeel van de schaalsprong in het openbaar vervoer. Belangrijke fietsroutes zijn opgewaardeerd (Leidseweg, Croeselaan. fietssingel) en ontbrekende schakels zijn toegevoegd, zoals de Dafne Schippersbrug. Daarnaast zijn maatregelen in voorbereiding, zoals de herinrichting van het Westplein, de Westelijke Stadsboulevard en de Noordelijke Ring Utrecht. Omdat de nota SRSRSB doorlooptijd heeft tot 2030 zijn nog niet alle projecten uit deze nota gerealiseerd.

6. Zonder vergunning bouwen
De regels in artikel 9 lid 9.3 geven de vrijheid om zonder vergunning te bouwen als een object het algemeen belang dient zonder verder uit te diepen wat nou precies het algemeen belang zou dienen. Een koffietentje of kiosk kan ook het algemeen belang dienen. Het bouwen zonder vergunning zou alleen toegestaan kunnen worden, als er eerst een participatietraject is geweest.

Reactie
In artikel 9, lid 9.3, staan onder 1, 2 en 3 de categorieën van bouwwerken die vergunningvrij zijn. Een koffietentje valt niet onder een van deze categorieën.
De eis dat het bouwwerk het algemeen belang moet dienen staat niet in de regels. In de aanhef van lid 9.3 staat wel de voorwaarde dat een bouwwerk moet passen in de functie en in de openbare ruimte en de veiligheid niet aantast.
De wet biedt geen mogelijkheid om participatie als voorwaarde voor het bouwen te stellen. Dat is ook niet nodig, want de gemeente betrekt omwonenden vrijwel altijd bij ingrepen in de openbare ruimte.

7. Horeca in dit plangebied past niet in het beleid
Het ontwerp gaat uit van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Bij de behandeling van die kader is vastgesteld dat er in de binnenstad, waar het Beurskwartier onder valt, geen

uitbreidingslocaties mogen worden toegevoegd. Er is dus geen extra horeca mogelijk in dit plan. Bovendien is motie 2018/38 die oproept om eerst de huidige overlast in de kaart te brengen voordat er verder kan worden gesproken over een uitbreiding van horecalocaties nog niet uitgevoerd.

Reactie
Het Ontwikkelingskader stelt op pagina 7 vast dat in het Stationsgebied een "diverse horecastructuur" past met een omvang van 8.000-12.000 m². Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. De stelling van indiener dat er geen extra horeca mogelijk is, is dus niet juist. De motie 2018/38 is niet van toepassing op deze locatie.

8. Overgangsrecht
In §2.6 van de toelichting wordt gezegd dat de standaardregels naar de geest en niet naar de letter moeten worden overgenomen. De gemeente wijzigt de letter van de wet als het haar uitkomt, maar is helemaal voor de geest van wet als dat een keer niet zo is. Dit is natuurlijk onwenselijk en niet uit te leggen.

Reactie
In de paragraaf 2.6 die indiener aanvoert wordt uitgelegd dat de gemeente de regel veranderd heeft om ervoor te zorgen dat exact duidelijk is welk moment bepalend is bij het toepassen van het overgangsrecht. Het bestemmingsplan kiest de datum van vaststelling, een concrete datum, terwijl de regel in artikel 3.2.1, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening het moment van inwerkingtreding gehanteerd wordt. De datum van inwerkingtreding is afhankelijk van het moment waarop de gemeente het vaststellingsbesluit publiceert en hangt ook af van tijdig ingediende schorsingsverzoeken of uitspraken van de rechter over schorsingsverzoeken. Daar komt bij dat veranderingen die optreden na de vaststelling niet door de gemeenteraad zijn meegewogen bij de vaststelling. Het gevolg van de aangepaste regel in het bestemmingsplan is dus dat de onzekerheden zijn weggenomen. Dat is voor alle partijen een voordeel.
Indiener heeft gelijk dat de regel naar de letter in strijd is met het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom zijn de regel en de toelichting aangepast.

9. De paragraaf Gezondheid, hutjemutje wonen
a. In §3.3.1 over gezondheid staat "Een aanzienlijke deel van de woningen is betaalbaar.". Betaalbaar is betrekkelijk. Wat is betaalbaar en wat heeft dit met de gezondheid van de toekomstige bewoners te maken?
b. Wat wordt bedoeld met de zin: "Tussen de woongebouwen en openbare ruimte zijn intermediaire zones die bijdragen aan ontmoeting, privacy en eigenaarschap."?
c. Het hoofdstuk over gezondheid wil ook de markt uitdagen voor innovatieve oplossingen over de gezondheidseffecten van de verkeershinder. Het simpel noemen is symbolisch en heeft geen effect.
d. In het hoofdstuk gezondheid ontbreekt elke vorm van reflectie over de impact van verdichtend bouwen op de gezondheid van de bewoners die daar hutjemutje komen te wonen. Dicht op elkaar wonen brengt een risico op epidemieën en andere ellende met zich mee.

Reactie
Over a
Over het begrip betaalbaar: zie onderdeel 3 van zienswijze 10 op pagina 56.
Betaalbaar is voor gezondheid van belang, omdat goed kunnen rondkomen essentieel is voor een gezond leven. Geldzorgen leiden veelal tot stress en ongezonde keuzes. Om die reden moeten mensen in een woning wonen die ze kunnen betalen. En als we een centrumgebied voor iedereen willen maken, moeten er dus ook woningen voor iedereen zijn, en dus voor alle portemonnees.

Over b
Intermediaire zones zijn overgangszones tussen een gebouw en de openbare ruimte, zoals de stoep. Bewoners van de aangrenzende bebouwing kunnen op zo'n plek een bankje of planten

neerzetten. Het verschil met een voortuin is dat een overgangszone qua uiterlijk bij de stoep hoort en volledig open is. Uit onderzoek blijkt dat deze strook de volgende voordelen heeft:
- *voorbijgangers lopen minder dicht langs de woning waardoor er in de woning meer privacy is;*
- *er vinden minder inbraken en vernielingen plaats in straten met een overgangszone voor de gevel;*
- *er vinden meer ontmoetingen tussen buren plaats wanneer iemand in de overgangszone op een bankje zit of de planten verzorgt;*
- *bewoners met een overgangszone voelen meer betrokkenheid bij de straat en hebben meer het gevoel dat het hun straat is, waardoor ze er ook beter voor zorgen en de gemeente eerder melden als er iets kapot is).*

Over c
Doordat het hier genoemd staat, kan dat in het nog op te stellen stedenbouwkundige plan nader uitgewerkt worden. We vragen hiermee aan de markt om maatregelen die we niet van hen kunnen eisen, maar wel wenselijk achten in het kader van onze gezondheidsambities die verder gaan dan de wettelijke normen.

Over d
Ook de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 gaat uit van verdichting. Verdichting heeft voor- en nadelen voor de gezondheid. Voordelen van hoge dichtheid zijn een goed draagvlak voor voorzieningen, korte afstanden waardoor lopen aantrekkelijk is, weinig ruimte voor auto's die de leefomgeving vervuilen en veel kans op ontmoetingen. Nadelen zijn over het algemeen kleinere woningen met weinig eigen buitenruimte en minder rust in de omgeving. Om de nadelen te compenseren, leggen we parken aan in het gebied.
Het ontstaan en de verspreiding van ziektes is een actueel onderwerp, maar te complex om daar aan de hand van dit bestemmingsplan een zinvolle beschouwing over te geven.

10. Tempo klimaatneutraal

In de uitleg over §3.4.1 staat dat Utrecht zo snel mogelijk klimaat neutraal wil zijn. 'Zo snel mogelijk' zegt niets.

Reactie
De gemeente neemt hier kennis van.

11. Fietsenstallingen

Met 3.384 woningen in dit plan inzetten op mensen die geen auto hebben, kun je ervan uitgaan dat er per woning toch minimaal 2 fietsen zullen zijn. Bijna 7.000 fietsen die met elkaar met gemak meer dan 10.000 verkeersbewegingen per dag zullen maken. Toch wordt hier in het hoofdstuk over verkeer geen aandacht aan besteed en is het parkeren van de fiets een sub-sub-sub-paragraafje waard. In een stad die zo fietsvriendelijk wil zijn had indiener een stuk meer aandacht verwacht aan onze edele stalen ros. Dat voetgangers en fietsers centraal staan, zoals de conclusie noemt, is uit de tekst niet te halen.

Reactie
Het beleid over het stallen van fietsen is vastgelegd in de Nota Stallen en Parkeren (2013) en in het bij die nota horende Addendum Parkeernormen Fiets en Auto (2019; "addendum" betekent: toevoeging). De vergunningen die nodig zijn voor het bouwen moeten op grond van artikel 8 voldoen aan de normen voor stallingsruimte voor fietsen.
In het stedenbouwkundig plan wordt de manier waarop voor stallingsruimte wordt gezorgd uitgewerkt. In het Beurskwartier worden nieuwe fietsroutes aangelegd. In het stedenbouwkundig plan zullen de benodigde routes worden uitgewerkt.

12. Parkeerplaatsen

Het idee dat mensen die sociaal wonen geen auto hebben is bizar, maar wordt wel gebezigd in het stuk dat voor sociale woningen de parkeernorm op 0.62 zet en de rest op 0.8 of 0.9. Een verklaring

hiervoor wordt niet genoemd. Waarom zou een leraar geen parkeerplaats mogen hebben en een bankdirecteur wel?
Er komen in totaal 2.000 parkeerplekken voor bijna 3.400 woningen. Dat is te weinig.

Reactie
Bij de berekening van de parkeerbehoefte maakt de gemeente gebruik van landelijke normen. Die normen zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Het voorbeeld van indiener volgend: een bankdirecteur heeft vaker 2 auto's dan een leraar. Een parkeernorm bepaalt niet of iemand een auto mag hebben. In de toelichting wordt uitgelegd waarom op deze locatie minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplekken is overigens nog veel lager dan indiener noemt. Zie verder §3.3 van dit rapport.

13. De paragraaf Economische uitvoerbaarheid; geheimhouding

a. De geheimhouding van de grondexploitatie zou moeten eindigen als dit project klaar is. Een eeuwige geheimhouding heeft meer motivatie nodig dan een verwijzing naar een wetsartikel.
b. Het hoofdstuk over het geld begint met te zeggen dat de te ontwikkelen grond in bezit van de gemeente. Anderhalve alinea later is ineens de grondverwerving de grootste kostenpost. Dat is onverklaarbaar.
c. Indiener had graag uitleg gezien over het lange voortraject met als effect dat de huidige bebouwing een stuk duurder is geworden.

Reactie
Over a
De gemeente neemt hier kennis van. Deze kwestie staat overigens los van de inhoud van dit bestemmingsplan.
Over b
De gemeente zal de toelichting op dit punt aanpassen. De eerste zin had moeten zijn: "De gemeente heeft of verwerft de eigendom van de gronden die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan." De kosten die de gemeente moet maken voor de grondverwerving, komen ten laste van de grondexploitatie en vormen de grootste kostenpost.
Over c
De toelichting van het bestemmingsplan is niet de plek om verantwoording over het proces af te leggen. Het is overigens nooit te voorspellen op welk moment de grondprijzen van onroerende zaken gunstig zijn en daarmee is het ook niet zinvol om het effect van de duur van het proces op de exploitatie in de toelichting te verantwoorden.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:
- het percentage sociale huurwoningen wordt in de regels te verhogen naar 35%, zie §2.3.1.1 van dit rapport (lid 5.2, onder 1a);
- in artikel 5 worden getalsmatig grenzen gesteld aan een aantal activiteiten, zie §2.3.1.1 van dit rapport, toegelicht in §3.2.6.2 en §3.2.7;
- in de toelichting wordt het kantoorprogramma kort toegelicht en de onderzoeksrapporten van bureau Stec worden als bijlage bijgevoegd, zie §2.3.3.2 en §2.3.3.6 van dit rapport;
- in artikel 18 wordt "[tijdstip van] vaststelling" vervangen door "[tijdstip van] inwerkingtreding" en die wijziging is verwerkt in §2.6 van de toelichting;
- in §3.7.2 van de toelichting is de eerste zin over eigendomssituatie gecorrigeerd, zie §2.3.3.5 van dit rapport.

Zienswijze 22 [bewoners Croeselaan]

Deze zienswijze is ingediend door de Stichting Achmea Rechtsbijstand namens bewoners van een pand aan de Croeselaan [verder: indieners]. Zij stellen dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verzoeken de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen of anders in ieder geval tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

1. Aan indieners is geheel geen alternatief geboden
Indieners zijn huurder in het sociale huursegment, echter via een particulier verhuurder. Uit de stukken blijkt niet dat aan indieners ook een passende oplossing wordt geboden. De oplossing die wel in de stukken staat, een nieuwe woning op de locatie De Foreest, is nog niet expliciet geboden aan cliënten. Voordat het bestemmingsplan uitgevoerd kan worden, willen indieners wel meer duidelijkheid te krijgen.
Indieners wijzen erop dat het college motie 2017/243 moet uitvoeren er dus alles aan moet doen om dit op een nette manier te regelen, zoals het maken van solide afspraken met huurders, nog voordat de woningen niet meer bewoond kunnen worden, het aanbieden van een vergelijkbare woning tegen eenzelfde huurniveau en hierover helder te communiceren. Daarvan is momenteel nog geen sprake.
Indieners willen weten of zij, gezien hun bijzondere huursituatie, in aanmerking komen voor een passende oplossing.

Reactie
Zie §3.1.3.1 van dit rapport.

2. De Foreest kan geen passende oplossing bieden
Indieners beschikken over een ruime hoekwoning op de begane grond, met veel ramen en lichtinval en een oppervlak van circa 75 m^2. Ze hebben een ruime tuin op het zuidwesten van circa 40 m^2. Zij hebben nu vrij zicht en geen inkijk - veel privacy vanwege de afwezigheid van hoogbouw aan de achterzijde waar het parkeerterrein van de Jaarbeurs ligt - met een ruime schuur achter de tuin en een afgesloten binnenplaats voor de (motor)fietsen. Bovendien beschikken zij over een parkeervergunning en over een parkeervoorziening naast de woning. Indieners betalen een behoorlijk aantrekkelijke huurprijs.
Onduidelijk is wat het alternatief zal zijn voor indieners. Hun belang ligt natuurlijk met name daarin, dat er gezocht wordt naar een juiste oplossing waarbij het woongenot vergelijkbaar is als momenteel. Zelfs al zou een oplossing gevonden worden die in de brief staat die de gemeente op 7 juli 2020 naar de bewoners heeft gestuurd, dan is de vraag nog in hoeverre deze oplossing passend is. In bewonersbijeenkomsten is al aangegeven dat de oppervlakte van een woning in De Foreest zal kleiner zijn en dat indieners in de nieuwe situatie meer huur zullen betalen. Ook is de omgeving drukker, indieners raken het huidige vrije uitzicht kwijt, en krijgen mogelijk last van de schaduwwerking van de hoge gebouwen, de bestaande stalling van de motor valt weg en er zal niet worden voorzien in een tuin met de schuur waar zij nu wel over beschikken. Er komt geen parkeermogelijkheid in nieuwe situatie, stelt de gemeente. Auto's worden verbannen naar de rand van het gebied, en zelfs dan alleen nog maar voor elektrische deelauto's. Indiener is slecht ter been. Het is nog onduidelijk of er bijvoorbeeld een lift of andere faciliteiten aanwezig zullen zijn en of indieners voorrang krijgen bij de toewijzing van appartementen op de begane grond.
Momenteel ervaren indieners nauwelijks geluidsoverlast, nu de Rabotoren aan de voorzijde de geluidsoverlast van het spoor tegenhoudt en het omgevingsgeluid van de kant van het parkeerterrein dat grenst aan de tuin aan de achterzijde door de schuren wordt gedempt. Ook uit de akoestische onderzoeken blijkt dat de huidige woning van indieners gunstig ligt. Het is de vraag of zij bij de alternatieven een vergelijkbare geluidsbelasting hebben. Het plangebied De Foreest ligt minder gunstig. De normen van de nieuwbouw ter plaatse van de Foreest zijn hoger dan de normen voor de locatie van de woning van indieners die binnen de wettelijke grenswaarden blijven. De Foreest ligt tussen een druk spoor en een drukke Croeselaan, met aan die kant ook veel busverkeer die er aan de kant van hun huidige woning niet is. Daar komt bij dat er een toename van geluid zal zijn omdat er meer woningen komen, dus meer bewegingen door bewoners, wat een directe invloed heeft op het woon- en leefklimaat. [Onderdelen 2, 4 en 5 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.1.3.1 van dit rapport.
De huidige bewoners van het plangebied die verhuizen naar De Foreest mogen hun parkeervergunning behouden.

3. Het plan zorgt voor parkeeroverlast en heeft een verkeersaantrekkende werking
Het bestemmingsplan streeft naar een verkeersluwe situatie door in het plangebied alleen het parkeren van deelauto's toe te staan. In de onderzoeken staat dat het verkeer afneemt, terwijl er meer woonruimte, bedrijvigheid en horeca wordt toegevoegd. Een afname van verkeer lijkt niet reëel, ook gezien het grote aantal parkeerplaatsen en parkeergarages dat er nu al is. Het rijkskantoor De Knoop en het Bestuurscentrum Rabobank hebben duizenden medewerkers, terwijl de Rabobank autovervoer faciliteert met een eigen ondergrondse parkeergarage. De extra kantoren en de bestaande woningen - en afgegeven parkeervergunningen - zorgen reeds voor een behoorlijke parkeerdruk op de omgeving. Verder is met de opening van de megabioscoop Kinepolis (2017) de parkeer- en verkeersdruk toegenomen. In 2018 is de parkeergarage voor 778 voertuigen onder het Jaarbeursplein geopend. Bezoekers mogen momenteel gratis parkeren op het parkeerterrein van de Jaarbeurs.
Onderstaande ontwikkelingen in de omgeving verhinderen dat het plangebied in de toekomst verkeersluw wordt gemaakt met parkeeroverlast als gevolg:

- ontwikkeling circa 10.000 woningen, horeca, winkels, scholen, etc. in de Merwedekanaalzone;
- herontwikkeling van de Jaarbeurs (Masterplan), waarvan hoogbouw onderdeel uitmaakt;
- kantoren en woningen tussen de Rabotoren en De Foreest.

Met de komst van een extra kantoorpand en meer woningen kan niet worden gesproken van een verkeersluwe toekomstige situatie.
De verkeersdruk op het gebied is momenteel al veel te hoog door ontwikkelingen in de afgelopen tijd. Zo ook wordt in de toelichting het volgende aangegeven: "In de eerstelijnsbebouwing langs de Van Zijstweg en de Croeselaan realiseren we alleen bestemmingen waar kinderen, ouderen en mensen met een zwakke gezondheid langdurig verblijven, zoals onderwijs tot 18 jaar, kinderopvang en zorgwoningen, als dat past binnen het gezondheidsbeleid van de gemeente. Zo beschermen we de meest kwetsbare personen tegen luchtverontreiniging aan drukke wegen (meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal).''
De ontwikkeling van het verkeer valt moeilijk te rijmen met de keuze om alleen parkeerplaatsen voor deelauto's in het plangebied toe te staan, terwijl privéauto's op afstand moeten parkeren. Het is onduidelijk wat - onder andere - de bestaande huurders met parkeervergunning kunnen verwachten. Indiener citeert het Wijkbericht van augustus 2020: "Een deel [van de bewoners], te weten de bewoners die vanaf de woningen aan de Croeselaan meeverhuizen naar De Foreest houden desgewenst hun rechten op een parkeervergunning (waar ze nu al over kunnen beschikken)." Als een passend alternatief wordt geboden, zou dat dus neerkomen op dezelfde opties met betrekking tot de afgegeven parkeervergunningen. Als deze zullen worden afgenomen, worden de huidige bewoners nog verder in hun woongenot belemmerd.
Indieners vragen de gemeente om met voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan te garanderen dat er voldoende parkeerplaatsen komen, waarbij vergunninghouders ook hun plekje niet kwijtraken door deze nieuwe ontwikkeling. Nota bene wordt in de onderzoeken aangegeven dat met de ontwikkeling te verwachten is dat de verkeersdrukte afneemt, nu juist vast komt te staan dat meer woonruimte, bedrijvigheid en horeca wordt toegevoegd. Daar vindt behoorlijk wat ontwikkeling plaats en niet wordt duidelijk hoe dan de drukte met betrekking tot de nieuwe bewoners en passanten die erbij zullen komen zal afnemen.

Reactie
Over de parkeervergunning: zie onder 2.
De voorwaardelijke verplichting waarom indieners vragen is al opgenomen in het bestemmingsplan, namelijk in artikel 8, lid 8.1.
De keuze om alleen deelauto's toe te staan volgt uit de keuze om het aantal verkeersbewegingen in en rond het plangebied zoveel mogelijk te willen beperken. In §3.5.1 van de toelichting is uitgebreid beschreven hoe de gemeente het aantal verkeersbewegingen heeft berekend en hoe de gemeente wil omgaan met de vraag naar parkeerplaatsen. In §3.3 van dit rapport wordt de onderbouwing van de uitvoering van het parkeerbeleid nog verder toegelicht.

4. Sloop van de woningen is niet nodig.
De gemeente stelt dat sloop onvermijdelijk is (geworden) vanwege de nieuwbouw en het daarmee samenhangende verdwijnen van zonlicht en privacy. Dat is natuurlijk geen noodzaak tot sloop. Het bestaande moet wijken voor nieuwe ontwikkelingen en daarmee worden de belangen van indieners die in hun woning willen blijven wonen compleet terzijde geschoven. [Deel van onderdeel 2 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.1.2 van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 23 Actiam

Actiam is eigenaar van het kantorencomplex Hojel City Centre I inclusief parkeergarage aan de Croeselaan 1, Graadt van Roggenweg 100-350 (eigendom van SRLEV. N.V.) - zoals op onderstaande afbeelding rood omlijnd aangegeven - en van het kantoorgebouw aan de Graadt van Roggenweg 500 (eigendom van GVR500 Building B.V.), op onderstaande afbeelding grond omlijnd aangegeven. De gemeente heeft deze zienswijze ook via DigiD ontvangen.

1. Ontwerpbestemmingsplan te globaal
Indiener acht het ontwerpbestemmingsplan zo globaal en onduidelijk over de toegelaten ontwikkelingen, dat op dit moment niet kan worden vastgesteld dat de gevolgen van al deze ontwikkelingen aanvaardbaar zijn. Al hierom kan het bestemmingsplan niet conform dit ontwerp worden vastgesteld. In artikel 5, lid 5.1, van de regels wordt een heel globale beschrijving van het doel van de functie “Woongebied” gegeven, met grotendeels algemene, weinig concrete teksten zoals dat de ‘invulling van het gebied bijdraagt aan de doelstelling van een gezonde, stedelijke ontwikkeling’ en dat de ‘invulling aansluit op de ontwikkeling van het Stationsgebied’. Deze algemene, meer beschrijvende doelbeschrijving lijkt in zekere zin op wat in oude bestemmingsplannen in een niet-bindende “beschrijving in hoofdlijnen” stond.
In het ontwerpbestemmingsplan is echter wel beoogd dat deze algemene beschrijving bindende kracht heeft. Zo staat bijvoorbeeld in artikel 7, lid 7.2, dat bouwen alleen is toegestaan als dit past bij het doel van de functie, terwijl in artikel 11, lid 11.1, staat dat activiteiten die niet passen bij het doel van de functie verboden zijn. Nu de doelbeschrijving van artikel 5.1 over het algemeen onvoldoende duidelijk en concreet is, achten wij dit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. [Onderdelen 2.2-2.4 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.2 en vooral §3.2.6 en §3.2.7 van dit rapport. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot diverse aanpassingen van de regels.

2. Het gebruik van beleidsregels
In artikel 5, lid 5.2, onder 1, van de regels staat een verwijzing naar beleidsregels. Voor zover is beoogd dat de doelbeschrijving wordt geconcretiseerd in beleidsregels conform artikel 7c, lid 6, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, wijst indiener op het volgende. Dit artikel maakt het bij wijze van experiment mogelijk om in een bestemmingsplan regels te stellen waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. In de regels moet kortom zijn aangegeven op de uitoefening van welke bevoegdheid de beleidsregels betrekking heeft. In artikel 5.2 van de regels staat echter geen bevoegdheid genoemd. Uit de uitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2004, r.o. 21.1) volgt dat het doorschuiven van concrete normen naar latere beleidsregels op grond van artikel 7c, lid 6, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet uitsluitend mogelijk is “terzake in de regels opgenomen open normen”. In de regels bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt echter juist het stedenbouwkundig kader, zodat uitwerking hiervan in beleidsregels helemaal niet mogelijk is.

Overigens betwijfelt indiener of alle teksten in de globale doelbeschrijving te kwalificeren zijn als “open normen” waarvan uitwerking naar latere beleidsregels kan worden doorgeschoven.
De zorgen van indiener over de onduidelijkheid van de toegelaten bebouwing (waarop later in deze zienswijze wordt ingegaan) worden niet weggenomen door de verwijzingen in de regels naar de nader vast te stellen beleidsregels.
Overigens is indiener van mening dat stedenbouwkundige bepalingen als de aanwijzing van bouwvlakken met bouwhoogten (net als ook de regels over de programmatische invulling van het plangebied) juist bij uitstek thuishoren in een bestemmingsplan, waartegen rechtsmiddelen openstaan. Doorschuiven van dergelijke bepalingen naar latere beleidsregels doorkruist het principe dat rechtsbescherming openstaat tegen een bestemmingsplan. [Onderdelen 2.5-2.7, 2.18 en 2.19 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.2 en vooral de paragrafen 3.2.5, 3.2.6.4 en 3.2.7 van dit rapport. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot diverse aanpassingen van de regels.

3. Onzekerheid over het toegelaten gebruik
Het ontwerpbestemmingsplan geeft ten onrechte geen duidelijkheid over het toegelaten gebruik binnen de bestemming “Woongebied”. Weliswaar staat artikel 5, lid 5.3, van de regels een opsomming van ‘activiteiten die bij de functie passen’, waaronder volgens §2.2.2. van de toelichting moet worden begrepen het “gebruik”, maar deze opsomming is niet limitatief. In het eerste lid van artikel 5, lid 5.3, staat immers het woord "zoals”, waarmee uitdrukkelijk ook ander gebruik wordt toegelaten dan genoemd in de daaropvolgende opsomming.
Kennelijk is het de bedoeling dat er beleidsregels komen waarin de programmatische invulling van het gebied wordt uitgewerkt. In lid 5 van artikel 5.4 van de regels is echter bepaald dat B&W de bouwvergunning kunnen weigeren als de aanvraag niet past binnen deze programmatische invulling. B&W hebben hier kennelijk een vrije keuze. Zij kunnen er dus ook voor kiezen de bouwvergunning wel te verlenen terwijl deze niet past binnen de in de beleidsregels uitgewerkte de programmatische invulling.
Aldus moet worden geconcludeerd dat in het ontwerpbestemmingsplan het binnen de bestemming “Woongebied” toegelaten gebruik niet begrensd is. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. [Onderdelen 2.8-2.10 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.2 en vooral de paragrafen 3.2.4, 3.2.5 3.2.6 en 3.2.7 van dit rapport. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot diverse aanpassingen van de regels.

4. Vrijwel onbeperkte mogelijkheden in de eerste fase
Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een fasering van uitvoering. Uit artikel 5, lid 5.2, onder 2, blijkt dat zolang B&W nog geen beleidsregels hebben vastgesteld, het project zou verkeren in de fase van artikel 5, lid 5.1, onder 2. Indiener constateert dat gedurende deze fase, die in beginsel net zo lang kan duren als de looptijd van het bestemmingsplan zelf, in principe ieder gebruik ter plaatse is toegestaan. In artikel 5, lid 5.3, onder 2, staat immers dat gedurende deze fase “activiteiten kunnen plaatsvinden zolang die de transformatie van het gebied niet verhinderen”. Vervolgens worden enkele niet uitputtende voorbeelden gegeven.
Alles wat niet tot permanente bebouwing of gebruik leidt en wat niet expliciet is verboden in artikel 11, lid 11.2, is op deze locatie direct naast ons kantorencomplex dus zonder meer toegestaan, inclusief evenementen als festivals en tijdelijke winkels en asielzoekerscentra. Dit is vanzelfsprekend niet acceptabel, nog te meer nu aan deze fase geen vaste eindtijd is verbonden. [Onderdelen 2.11 en 2.12 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.2 en vooral §3.2.6.1 en §3.2.7 van dit rapport. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot diverse aanpassingen van de regels.

5. Onzekerheid over toegelaten bebouwing: beperking daglicht en uitzicht

In het ontwerpbestemmingsplan is evenmin vastgelegd welke bebouwing naast onze kantoorgebouwen mogelijk wordt gemaakt. Duidelijk is wel dat het bestemmingsplan heel veel en heel hoge bebouwing toestaat. In de algemene doelbeschrijving van artikel 5, lid 5.1, wordt gesproken over 3.384 woningen met in totaal een bruto vloeroppervlak van 223.500 m2 en zelfstandige kantoren van maximaal 50.000 m2. Daar bovenop komt nog al het andere gebruik dat - vrijwel zonder beperking (zie hierboven) - in het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat het hele bestemmingsvlak wordt volgebouwd met hoofdgebouwen met een bouwhoogte van 45 meter en hoogteaccenten tot 90 meter.
Daarmee maakt het ontwerpbestemmingsplan het ook mogelijk dat deze nieuwe hoofdgebouwen van 45 tot 90 meter hoog direct tegen ons perceel aan worden gebouwd, tegen (delen van) ons kantoorgebouw aan. Dit is voor ons vanzelfsprekend niet acceptabel, gelet op de verslechtering van het verblijfsklimaat in ons kantoorgebouw door ontnemen van daglicht en uitzicht. [Onderdelen 2.13 en 2.14 van de zienswijze.]

Reactie
Zie paragraaf 3.2.6.2, reactie op de onderdelen e, f en g.
Mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn diverse wijzigingen in de regels aangebracht, zoals de eis dat hoogbouw geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de omliggende bestaande bebouwing, is een kaart als bijlage aan artikel 5 toegevoegd en is een verkennend onderzoek gedaan naar het schaduweffect van de hoogbouw, uitgaand van de kaartbijlage bij artikel 5. Met deze aanpassingen geven kan indiener zich een beeld vormen van de te verwachten verbouwing. Het stedenbouwkundig plan, dat de gemeente in 2021 opstelt, zal nog meer duidelijkheid geven. In het participatietraject kan indiener beoordelen of de positie van de torens problemen oplevert en suggesties aandragen voor veranderingen.
In de beleidsregels die burgemeester en wethouders opstellen, zal ook aandacht gegeven worden aan de beoordeling of het effect van hoogbouw onevenredig. Waarschijnlijk gebruiken we zoveel mogelijk criteria die ook elders in het land worden gehanteerd, zoals de NEN 8100:2006
6. Onzekerheid over toegelaten bebouwing: gebruik gebouw indiener wordt wellicht beperkt
Niet uitgesloten is dat het realiseren van nieuwe appartementengebouwen op korte afstand tot ons perceel leidt tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van ons perceel. Op de begane grond bevindt zich een parkeerterrein, waar ook het laden en lossen ten behoeve van de kantoorgebruikers plaatsvindt. Daarnaast is op het perceel een parkeergarage aanwezig. Verder beschikt het complex over omvangrijke installaties. In de huidige situatie zijn in de directe omgeving geen woningen aanwezig, zodat ruimschoots aan alle relevante milieunormen wordt voldaan. Indiener vreest dat hij na realisatie van de appartementengebouwen wordt geconfronteerd met klachten en handhavingsprocedures van de toekomstige bewoners vanwege licht-, geur- en geluidsoverlast.
Niet voor niets staat in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' voor autoparkeerterreinen en parkeergarages een richtafstand van 30 meter tot woningen. Ten onrechte is hiermee geen rekening gehouden. In het akoestisch onderzoek dat als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd, is ons perceel zelfs niet eens betrokken. [Onderdelen 2.15 en 2.16 van de zienswijze.]

Reactie
Bij het bepalen van de precieze plaats van bebouwing wordt goed rekening gehouden met omliggende gebouwen en terreinen en de effecten op bruikbaarheid, privacy, bezonning, windhinder en milieuaspecten. Op alle punten mag er geen onevenredige aantasting van de leefsituatie of de gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en terreinen zijn. Hierbij moet, als deze gelden, worden voldaan aan wettelijke normen. Daar zal het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier ook aandacht aan besteden.
Indiener merkt terecht op de regels van het bestemmingsplan op dit onderdeel te weinig zekerheid geven. In §3.2.6.2 van dit rapport is beschreven dat de regels daarom zijn aangepast, zoals lid 5.5 (in het ontwerp: lid 5.4), onderdeel 1, waarin onder b de regel is toegevoegd dat "hogere bebouwing geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaakt". Hoger betekent hier: hoger dan 30 meter. Zie verder §3.2.6.2.
Om te garanderen dat de werking van installaties aan of op de kantoren van Actiam ook niet beperkt worden door geluidsgevoelige gebouwen zoals woningen, is aan lid 5.5, onderdeel 1g, een

regel toegevoegd die ervoor zorgt dat de aanvrager van een vergunning aantoont dat hij aan de geluidsvoorschriften die in die regel is opgenomen kan voldoen. Daarmee is het niet meer nodig om de afstand van 30 meter die de VNG-brochure adviseert te volgen.

7. Wateroverlast
Indiener vreest voor de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor de waterhuishouding op en rond ons perceel, dat lager ligt dan de belendende percelen. In de huidige situatie staan er bij hevige regen al veel plassen op zijn terrein. De omvangrijke nieuwbouw die in het plangebied is voorzien, zal ook tot ingrepen in de bodem leiden, met mogelijke verdere verslechtering van de afwatering. De waterparagraaf in de toelichting (§3.5.8) stelt ons niet gerust, nu uit de conclusie hiervan blijkt dat nog niet duidelijk is of aan het standstill-beginsel kan worden voldaan en wordt verwezen naar de verdere uitwerkingen van het bestemmingsplan. Bij die verdere uitwerkingen wordt indiener graag uitdrukkelijk betrokken. [Onderdeel 2.17 van de zienswijze.]

Reactie
Het nieuwe plan moet gaan voldoen aan de nieuwe klimaateisen. Daar hoort ook bij dat er rekening gehouden wordt met meer neerslag. Op hoofdlijnen zijn er afwateringstudies uitgevoerd voor het Beurskwartier. Deze studies worden vertaald naar hoogteplannen en afwateringsplannen die passen in het totale stedenbouwkundige plan. Het regenwater zal, zoals de plannen nu zijn, van het pand van indiener afstromen in zuidwestelijke richting, zodat er voor indiener geen overlast ontstaat.
Het is goed te weten dat er op de aangegeven locatie al enige wateroverlast wordt ervaren. Bij de inrichting van de openbare ruimte kunnen we daar rekening mee houden.
Het standstill-beginsel heeft betrekking op een mogelijke toename van verharding in het plangebied die het omliggende watersysteem van het waterschap zwaarder zou kunnen belasten. In het plangebied neemt het verharde oppervlak niet toe, zodat aan dit beginsel wordt voldaan. In de verdere uitwerking zal nog blijken in hoeverre de situatie zal verbeteren.
De gemeente gaat graag in op het verzoek van indiener om bij de uitwerking betrokken te worden.

8. Bereikbaarheid
Uit de toelichting (§3.5.1.1.5) volgt dat het plangebied voor autoverkeer mede zal worden ontsloten via de huidige afslag 'Jaarbeurs P1' op de Graadt van Roggenweg. Deze ontsluiting wordt ook intensief gebruikt voor beide kantoorpanden van indiener. Kantorencomplex Hojel City Centre I omvat maar liefst circa 40.000 m^2 verhuurbaar vloeroppervlak kantoorruimte en het kantoorgebouw aan de Graadt van Roggenweg 500 omvat circa 28.000 m^2 verhuurbaar vloeroppervlak kantoorruimte. Beide kantoorpanden hebben dan ook een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. De ontsluiting via afslag 'Jaarbeurs P1' waarvan gebruikt wordt gemaakt, is onderdeel van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.
Graag ziet indiener bevestigd dat waar in de toelichting (§3.5.1.1.1) staat dat het plangebied autoluw wordt gemaakt, waarbij fietser en vooral voetganger prioriteit krijgen, dit vanzelfsprekend niet geldt voor wat betreft de ontsluitingsweg naar de parkeerruimte bij onze twee kantoorgebouwen.
Voor de gebruikers van onze kantoorgebouwen is een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto voor hun personeel en bezoekers essentieel. In de huidige situatie is de autobereikbaarheid goed. Uit de toelichting (§3.5.1.1.5) blijkt dat de bereikbaarheid door gemotoriseerd vervoer zal afnemen. Omdat het primaat zou liggen bij het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger, wordt een matige doorstroming door uw gemeente als voldoende gezien. Deze redenering geeft er geen blijk van dat rekening is gehouden met de aanwezigheid van de kantoren van indiener en het belang van goede bereikbaarheid per auto. Dit belang is als gevolg van de corona-maatregelen alleen maar groter is geworden, nu werknemers hun personeel zo min mogelijk via openbaar vervoer willen laten reizen. Autodelen kan niet aan de orde zijn. De toelichting, waarin autodelen juist voorop wordt gezet, gaat hier volledig aan voorbij.
In de inspraakreactie van 3 juli 2020 is indiener al ingegaan op de negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van zijn kantoorgebouwen en de verslechtering van de verkeersveiligheid als gevolg van de voorgenomen herinrichting van de Graadt van Roggenweg en de Croeselaan. Daarbij heeft indiener onder meer gewezen op de gevaarlijke situatie die ontstaat in het entreegebied naar zijn kantoren als gevolg van de voorgenomen nieuwe fietsroutes. Het lijkt erop dat in de toelichting

desondanks deze herinrichting tot uitgangspunt is genomen. Dit verbaast indiener, aangezien hij op zijn inspraakreactie nog geen inhoudelijke reactie heeft gekregen. Indiener verwijst op dit punt dan ook naar onze inspraakreactie, die als bijlage is aangehecht en die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. [Onderdelen 2.20 en 2.24 van de zienswijze.]

Reactie
In zijn inspraakreactie op het Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (PvE/FO) Lombokplein geeft indiener aan een verslechtering van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid te vrezen. Daarop is de reactie gegeven, die hieronder in verkorte vorm is weergegeven. De volledige reactie is aan indiener toegestuurd.
De belangrijkste conclusie is dat door de inrichting in het kader van het project Lombokplein in combinatie met wachtrijmanagement en maatregelen zoals een knip voor autoverkeer op de Catharijnesingel en een afslagverbod Oudenoord - Kaatstraat, op gemiddelde werkdagen een intensiteit van 15.000 motorvoertuigen per etmaal kan worden bereikt op termijn.
Het Functioneel Ontwerp Lombokplein is getoetst met behulp van computersimulaties. Tijdens de spitsen kan er sprake zijn van een matige doorstroming voor het autoverkeer. In de praktijk kan dit betekenen dat niet alle voertuigen tijdens een groenfase kunnen worden afgewikkeld, maar nog een keer moet wachten. Deze uitkomst wordt als voldoende beschouwd. In het licht van de uitgangspunten van het mobiliteitsbeleid uit 'Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen' (2016) ligt de prioriteit bij hoogwaardig openbaar vervoer, fiets en voetganger.
Indiener wijst ook op de gevaarlijke situatie die ontstaat in het entreegebied naar zijn kantoren als gevolg van de voorgenomen nieuwe fietsroutes.
Bij de entree van de Graadt van Roggenweg komt een fietsroute voor de ontsluiting van het Beurskwartier (op de huidige parkeerplaatsen P1 en P3 van de Jaarbeurs). In het ontwerp is nu rekening gehouden met het feit dat fietsers voorrang hebben op het kruisende autoverkeer. Bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp kijken we nog kritisch naar de voorrangssituatie. Als de veiligheid en doorstroming daar baat hebben kunnen we autoverkeer alsnog voorrang geven. Uiteraard zal de ontsluitingsweg naar de parkeerruimte van indiener bereikbaar blijven en beschikbaar zijn voor auto's.

9. Parkeergarage Croeselaan 1
In §3.5.8.4 van de toelichting staat een kaartje waarop de parkeergarage van indiener groen is omlijnd als zijnde gebied waarvoor een plan in procedure is. Daarbij staan bovendien twee teksten: "achter Croeselaan 15 ontwerp bestemmingsplan actualisering diverse gebieden 2019" en "aansluiten op Croeselaan 15".
Het is onduidelijk wat met deze tekeningen en bijbehorende teksten is beoogd. De parkeergarage hoort bij Croeselaan 1 en dus niet bij nummer 15. [Onderdelen 2.25 en 2.26 van de zienswijze.]

Reactie
Indiener heeft gelijk dat onduidelijk is wat met de bewoordingen op dit kaartje wordt bedoeld. Het kaartje is daarmee geen verduidelijking van de toelichting en is daarom verwijderd.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:
- de aanpassingen die in paragraaf 3.2.7 van dit rapport zijn aangegeven, zoals de aanpassingen in verband met verbetering van de plansystematiek (artikel 5 in §2.3.1.1, de hoogbouw in §2.3.1.3 en de toelichting in §2.3.3.1);
- het kaartje in §3.5.8.4 van de toelichting is verwijderd.

Zienswijze 24 Restaurant Miyagi and Jones, Veemarktplein 42

Deze zienswijze is ingediend door advocatenkantoor Greenvoort namens de esploitant restaurant Miyagi and Jones, Veemarktplein 42 [verder: indiener] dat in het ontwerpbestemmingsplan de functie 'Woongebied' heeft. Indiener herkent niet dat met zijn belangen rekening is gehouden en wil daarom zijn belangen nadrukkelijk onder de aandacht brengen.

1. Geen inzicht in de gevolgen en perspectief voor bestaande (horeca)ondernemers
In §1.2.1 van de toelichting is vermeld dat de gemeente voor de ontwikkeling van het Beurskwartier de woningen aan de Croeselaan, de Veemarktstraat, het Veemarktplein en de Van Zijstweg aankoopt. Daarnaast blijkt uit §3.7.2 (Financiële uitvoerbaarheid) dat het uitgangspunt is dat de te ontwikkelen gronden eigendom zijn van de gemeente. Op basis van deze informatie en gelet op de doelstelling tot algehele herinrichting van het gebied, ligt het in de lijn der verwachting dat indiener zijn restaurant niet op de huidige plaats kan voortzetten bij de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan. Dit gevolg en de enorme (financiële) consequenties daarvan worden echter nergens, althans niet kenbaar, in de stukken betrokken bij de belangenafweging.
Ook wordt geen enkel inzicht verschaft in een toekomstperspectief voor de bestaande (horeca-) ondernemers, zoals indiener. Waar voor de bewoners van de te slopen woningen wordt voorzien in de bouw van vervangende woonruimte in het plan De Foreest, ontbreekt een dergelijke regeling voor de bestaande ondernemers die eveneens gedwongen zullen zijn te verhuizen. In dit kader is kenmerkend dat de toelichting wel een paragraaf kent met de titel 'Gebiedstransformatie en de gevolgen voor bewoners', maar dat er geen paragraaf 'Gebiedstransformatie en de gevolgen voor ondernemers' is opgenomen. Weliswaar zal binnen de functie 'Woongebied' ook horeca worden toegestaan, maar onduidelijk is in hoeverre de bestaande horecaondernemers daarop bij voorrang aanspraak kunnen maken.
Gelet op het voorgaande mag duidelijk zijn dat de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan een enorme impact zal hebben op de bedrijfsvoering van indiener en dat zij naar alle waarschijnlijkheid moet vrezen voor haar voortbestaan. Nu aan deze omstandigheid geen enkele aandacht wordt besteed in de ter inzage gelegde stukken, concludeert indiener dat bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan 'Beurskwartier 1' in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is nagelaten om alle relevante feiten en af te wegen belangen in kaart te brengen. Daarnaast is nagelaten om alle betrokken belangen bij de besluitvorming te betrekken overeenkomstig artikel 3:4, eerste en tweede lid, van de Awb.

Reactie
Zie §3.1.3.2 van dit rapport. Dit onderdeel leidt tot wijziging van de toelichting.

2. Vervangende locatie
Indiener wil in aanmerking komen voor een vervangende horecalocatie, met bijbehorend terras. Op die manier draagt zij graag bij aan de gewenste levendige en goede mix van woningen en centrumvoorzieningen in het nieuwe gebied.

Reactie
Zie §3.1.3.2 van dit rapport.

Conclusie
Naar aanleiding van deze zienswijze is de wijziging die in §2.3.3.5 van dit rapport staat in de toelichting aangebracht.

Zienswijze 25 [bewoner Croeselaan, buiten het plangebied]
Indiener is stedenbouwkundige en staat achter de visie van de gemeente om de groei van de bevolking in Utrecht en dus het realiseren van veel woningen zoveel mogelijk te concentreren nabij het belangrijke ov-knooppunt van Utrecht Centraal. Hij hoopt dat de Omgevingsvisie Beurskwartier verder uitgewerkt en gerealiseerd gaat worden. Indiener is het ook eens met de daarbij horende keuze die in het bestemmingsplan staat om in hoge dichtheid te bouwen en met het hanteren van een lage parkeernorm om te sturen op het beperken van de automobiliteit.
Hij maakt bezwaar tegen het te globale karakter van het bestemmingsplan Beurskwartier 1, omdat hier onvoldoende waarborgen zijn opgenomen om de ruimtelijke kwaliteiten van de vastgestelde Omgevingsvisie bij de uitwerking ervan te garanderen.

1. Diversiteit aan woningen

Het is van groot belang om op deze binnenstedelijke locatie een grote diversiteit in woonvormen en in prijsklassen te realiseren, zodat zowel jongeren, ouderen, starters, maar ook gezinnen hier kunnen gaan wonen.
Het bestemmingsplan besteedt geen aandacht aan gezinswoningen en de voorzieningen, veel aantrekkelijke openbare ruimte met veel groen en speelgelegenheden, die daarbij nodig zijn.
In het bestemmingsplan Beurskwartier 1 is een minimum van 20% sociale (huur)woningen opgenomen en dat is redelijk, hoewel een hoger percentage wenselijker zou zijn (30%).
Gemist wordt echter een minimum percentage middenklasse (huur-of koop) woningen, waar ook grote behoefte aan is. Een percentage van minimaal 30% middeldure huur- of koopwoningen lijkt indiener van groot belang voor starters en voor doorstromers.

Reactie
In §2.2.3.4 van de toelichting wordt het doel van de functie Woongebied nader toegelicht, namelijk de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 tot een hoogstedelijk, autoluw woonmilieu. Het woonmilieu bestaat uit een goede mix van woningen en centrumvoorzieningen en uit voorzieningen die nodig zijn voor het wonen, uit groen en uit een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer. Onder de term "goede mix" wordt ook verstaan: een diversiteit aan woningen in verschillende prijsklassen en voor verschillende woonvormen. Dat staat ook in de omgevingsvisie. De verdeling van de woningtypen zal verder worden uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.
Over het percentage sociale woningbouw: zie de reactie op onderdeel 1 van zienswijze 9 op pagina Zienswijze 954. Dit onderdeel leidt tot de aanpassing van het percentage sociale huurwoningen in de regels.

2. Meer openbaar groen
Om voldoende diversiteit qua bewoners in dit gebied te kunnen gaan huisvesten in een aantrekkelijke woonomgeving, is de keuze voor hoogbouw met daaromheen veel en kwalitatief goede openbare ruimte met veel groen essentieel.
Bij de inspraak bij de Omgevingsvisie Beurskwartier heeft indiener gepleit voor een zo groot mogelijk park in het zuidelijke plangebied, ook al betekent dit dan de sloop van een complex woningen aan de Croeselaan. Deze woningen vormen weliswaar best een fraai ensemble, maar zijn qua isolatie (zowel geluid als warmte) niet toekomstbestendig meer.

Als vuistregel bij gebieden met veel hoogbouw wordt in Nederland vaak aangehouden dat minimaal ca. 40% van de bebouwde 'footprint' als groene openbare ruimte aanwezig moet zijn. Dat percentage zit ook ongeveer in de omgevingsvisie. Indiener begrijpt dat het bestemmingsplan een flexibele invulling mogelijk wil maken, maar dan dreigt het gevaar dat er bijvoorbeeld om financiële redenen groen ingeleverd wordt. Het bestemmingsplan legt nu alleen met de functie Groen een deel van het zuidelijk park vast, in het noordelijke deel is alleen bepaald dat er een park komt, niet hoe groot.
Indiener stelt dan ook voor om in functie Woongebied vast te leggen dat minimaal 40% van de bebouwde footprint (in het zuidelijke deel inclusief het groene bestemmingsvlak) park wordt of een minimaal oppervlak, vergelijkbaar of groter dan het vlak dat in de omgevingsvisie staat.

Reactie
Het voorstel van indiener om een minimale omvang van het noordelijke park te borgen nemen we over door een minimale maat van 3.000m^2 op te nemen in artikel 5, lid 5.2, onder a2, 2^e onderdeel, dat onder meer via lid 5.5, onder 1c, doorwerkt in de vergunningverlening. Het opnemen van een concrete maat sluit ook aan bij zienswijzen die vragen om meer duidelijkheid, zie §3.2.6.2 en de daarop volgende conclusie in §3.2.7 van dit rapport.

3. Te globale regels voor de functie Woongebied
De kenmerken van het woongebied die in de regels van het Woongebied zijn beschreven zijn wel heel erg globaal en daar kan men bij de uitwerking daarom nog alle kanten mee op. Er staat bijvoorbeeld niet hoe groot de gesloten bouwblokken zijn en hoeveel dat er moeten worden. Zijn er minimale afmetingen en bouwhoogten per bouwblok, mag er per bouwblok maar één hoogteaccent komen?

Zo staat er in de toelichting over de vormgeving van een gesloten bouwblok het volgende: "Een gesloten bouwblok houdt in dat hoofdgebouwen zo aan elkaar gebouwd zijn, dat een binnenterrein ontstaat dat aan alle zijden omgeven is door de hoofdgebouwen of dat er één heel groot gebouw wordt gebouwd met een ruim binnenterrein." Omdat een dergelijke omschrijving veel te onduidelijk is, zal dit ten koste gaan van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plan.
Ik begrijp dat dit is gedaan om flexibiliteitsredenen, zodat men later niet geconfronteerd wil worden met dat gewenste bouwplannen niet zouden passen in het bestemmingplan. Dat is begrijpelijk en een vaak terugkerend verschijnsel, waardoor in een later stadium weer een bestemmingsplanwijziging moet worden gestart.
De regels van dit bestemmingsplan hebben volgens indiener niet de balans gevonden tussen zekerheid en flexibiliteit. Kenmerkend is onder andere dat er wel heel veel zekerheid wordt ingebouwd voor de afmetingen van gevelbankjes voor de horeca (artikel 14.3), maar dat er veel onduidelijkheid is over de mate en vormgeving van de bebouwing en van het groen in het Woongebied.
De regels voor de functie Woongebied zijn veel te globaal. Ze maken wel heel erg veel mogelijk. Ook bebouwing die niet in overeenstemming is met de Omgevingsvisie. In die zin is dit globale bestemmingsplan Beurskwartier 1 niet een goede, noch een zekere uitwerking van de Omgevingsvisie. Het bestemmingsplan moet het beeld van de gesloten bouwblokken met de ruimtelijke hoogteaccenten en de profielbreedtes, zoals die in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd, beter en met meer zekerheid regelen en vastleggen.
Gesteld wordt dat burgemeester en wethouders als uitvoerend bestuursorgaan de zorg krijgt voor een invulling die aan de kwalitatieve eisen voldoet en dit te rapporteren aan de gemeenteraad. Maar het college heeft met dit (te) globale bestemmingsplan onvoldoende kader om te sturen op kwaliteit, waardoor ook de gemeenteraad geen vinger aan de pols kan houden als het gaat om de kwalitatieve en kwantitatieve uitvoering van de Omgevingsvisie in de bouw-en inrichtingsplannen. Want vrijwel elk bouwplan past in dit globale bestemmingsplan en mag of moet op basis daarvan worden vergund.

Reactie
Zie §3.2 en vooral §3.2.6.2 en §3.2.7 van dit rapport. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot diverse aanpassingen van de regels. In onze reactie op onderdeel 4 van zienswijze 21, op pagina 71, gaan we in op de rol van de gemeenteraad.

4. Eerst een Stedenbouwkundig Plan en dan een flexibel bestemmingsplan
Indiener pleit ervoor om eerst het Stedenbouwkundig Plan af te ronden en vast te stellen en op basis daarvan een flexibel bestemmingsplan te maken, met daarin maximum percentages voor bebouwing en maximale afmetingen voor de 'footprints' van bouwblokken en met een minimum percentage voor een groene parkfunctie. Hij stelt voor om het bestemmingsplan pas af te ronden na het afronden en vaststellen van het Stedenbouwkundig Plan, dat momenteel wordt opgesteld. Volgens indiener verschuift de planning dan hooguit ongeveer een half jaar later zijn.
Maar wellicht is dit wel helemaal niet het geval omdat er waarschijnlijk minder bezwaren komen tegen een op het Stedenbouwkundig Plan gebaseerd bestemmingsplan, omdat dit plan duidelijker en minder globaal is en een duidelijke uitwerking is van de vastgestelde omgevingsvisie.

Reactie
De wettelijke procedure om een bestemmingsplan vast te stellen is gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het moment om een andere procesvolgorde te kunnen kiezen is daarmee gepasseerd.
De gemeente heeft er overigens bewust voor gekozen om eerst de bestemmingsplanprocedure te starten en niet te wachten op een nadere uitwerking in de vorm van een stedenbouwkundig plan. De vaststelling van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de gemeente concrete voorstellen kan doen aan eigenaren en bewoners in het plangebied, dus de duidelijkheid kan geven waar veel indieners om vragen.

5. De Foreest als apart bestemmingsplan

De Foreest is toegevoegd aan het bestemmingsplan om een extra en alternatieve woningbouwlocatie te creëren binnen het Beurskwartier 1, waar in eerste instantie huidige bewoners van het te slopen wooncomplex naartoe zouden kunnen gaan verhuizen. Indiener is hier positief over. Dit nieuwe wooncomplex dient dan wel gerealiseerd te worden ruim voordat het complex aan de Croeselaan moet worden gesloopt. Om dit te bereiken stelt indiener voor om dit deel (de functie Wonen) uit dit bestemmingsplan te halen er als een afzonderlijk klein bestemmingsplan in procedure te gaan brengen. De gemeente loopt dan niet de kans dat door vertraging van het (complexe) grote bestemmingsplan Beurskwartier 1, met wellicht langdurige bezwaar- en beroepsprocedures, de realisatie van De Foreest te lang op zich zal laten wachten.

Reactie
De ontwikkeling van Beurskwartier 1 heeft voor een aantal bewoners en ondernemers grote gevolgen, namelijk het verliezen van de woning of de bedrijfsruimte. Met de locatie De Foreest zorgt de gemeente ervoor dat er tijdig nieuwe woningen gebouwd kunnen worden voor een deel van de bewoners die gedwongen moeten verhuizen. De inhoudelijke samenhang tussen de twee locaties De Foreest en Beurskwartier 1 is daarmee zo sterk, dat het logisch is om de locaties in één bestemmingsplan op te nemen. De rechter kan zich zo een goed beeld vormen over het belang van het ontwikkelen van De Foreest.
Procedureel is er geen groter risico. Het bestemmingsplan voldoet aan de criteria van de Crisis- en herstelwet voor een versnelde beroepsprocedure. En de bestuursrechter kan, ook als hij gebreken constateert in het bestemmingsplan, oordelen dat de regeling voor De Foreest in stand kan blijven of aan de gemeente de kans geven om fouten te repareren via de zogenoemde "bestuurlijke lus".

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5. In de regels is een minimale maat van 3.000m^2 opgenomen voor het noordelijke park en de regels zijn verduidelijkt, zoals besproken in §3.2.6 en §3.2.7 van dit rapport. Het gewijzigde artikel 5 staat in §2.3.1.1 van dit rapport.

Zienswijze 26 Stedin

De energietransitie vraagt de komende jaren intensieve uitbreidingen van het elektriciteitsnet. Met de klimaatdoelstellingen naar 2030 toe heeft Stedin een grote opgave om de verdere elektrificatie van de samenleving mogelijk te maken. Dit betreft vervangen en uitbreiden van elektriciteitsnetten.

De huidige groeistrategie van de gemeente Utrecht kan Stedin niet faciliteren zonder grootschalige uitbreiding van het elektriciteitsnet. De omvang van de ontwikkelingen van het Beurskwartier, ruim 3000 woningen en 15.000 m^2 voorzieningen, en aardgas loze bouw, maakt dat Stedin ongeveer 3 jaar nodig heeft om de capaciteit uit te breiden.
Het plangebied ontvang elektriciteit vanuit het 50 kV transportstation Jaarbeurs. Het capaciteitsknelpunt voor het verzorgingsgebied van dat station treedt al op omstreeks 2023 en wordt veroorzaakt door alle huidige en toekomstige gebruikers.
Stedin heeft aangegeven een "deel" van dit capaciteitsknelpunt op te kunnen lossen door de vermogenstransformatoren in 50 kV Station Jaarbeurs te verzwaren. Dit vraagt geen extra fysieke ruimte, maar Stedin heeft wel toestemming nodig om deze maatregelen te treffen. De gemeente Utrecht heeft deze toestemming nog niet gegeven.

Bij de elektriciteitslevering is ook het 50 kV Station Utrecht-zuid dat ten zuiden van de Koningin Wilhelminalaan ligt een rol. Gezien de ontwikkeling die in de Merwedekanaalzone zijn ontstaat omstreeks 2026 een capaciteitsknelpunt. Stedin heeft normaal tussen de 5 tot 7 jaar nodig om dat knelpunt op lossen. Er moet dan wel een locatie zijn waar voor uitbreiding van de capaciteit gezorgd kan worden. Stedin vraag de gemeente Utrecht om dit dossier gezamenlijk op te pakken om congestie in het elektriciteitsnet en de vertraging in de ontwikkeling van dit gebied te voorkomen.

Stedin wijst erop dat er ook bovengrondse fysieke ruimte nodig is distributiestations. Voor het aantal woningen dat het bestemmingsplan toestaat zijn circa 20 distributiestations nodig met elke

een oppervlakte van circa 35 m². De oppervlakte is gerelateerd aan de opstelling van een distributiestation in de openbare ruimte. Voor hoogbouw in combinatie met gebouwgebonden distributiestations zijn andere afmetingen nodig.

Reactie
De gemeente neemt kennis van de grootschalige aanpassingen die nodig zijn om de nieuwe woningen en andere gebouwen in de diverse plannen van energie te voorzien. De gemeente gaat graag in op het aanbod van Stedin om samen voor het hele woningbouwprogramma de maatregelen te bespreken die noodzakelijk zijn aan het distributienet.

In het stedenbouwkundig plan wordt de benodigde ruimte voor distributiestations (grondgebonden of inpandig) meegenomen. Er komt een apart hoofdstuk voor de kabels en leidingen en de relatie met andere grondgebonden objecten in de buitenruimte. De plannen voor de ondergrondse infrastructuur worden in dit proces gedeeld en afgestemd met de nutsbedrijven.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 27 CBRE, eigenaar Hojel City Center II

Zienswijze van CBRE DOF Custodian B.V. (namens het CBRE Dutch Office Fund) ("CBRE"). CBRE is de eigenaar (en verhuurder) van de kantoorgebouwen Hojel City Center II, WTC Utrecht en Sypesteyn die nabij het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan gelegen zijn. CBRE staat positief ten opzichte van de beoogde planontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk lijkt te maken. CBRE is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op de effecten van de hoogbouw, de parkeerbehoefte en de afname van de bereikbaarheid aanpassing, verduidelijking en nadere onderbouwing behoeft. CBRE verzoekt de gemeenteraad deze zienswijze te betrekken bij de verdere behandeling en aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Effecten hoogbouw
Hoofdgebouwen moeten binnen de functie 'Woongebied' gesloten bouwblokken vormen met een gevarieerde bouwhoogte van maximaal 45 meter met hoogteaccenten tot maximaal 90 meter (artikel 5. 1, lid 1 onder k van de regels). De functie Wonen staat een bouwhoogte toe die varieert van maximaal 15 meter (met maximaal 4 bouwlagen) aan de kant van de Jan van Foreestraat, tot maximaal 30 meter (met maximaal 9 bouwlagen) aan de kant van de Van Zijstweg. De tussenliggende bebouwing mag geleidelijk oplopen van 4 naar 9 bouwlagen.
Uit de regels noch uit de toelichting blijkt onder welke voorwaarden de toegestane maximale bouwhoogtes vanuit ruimtelijk oogpunt door de gemeenteraad aanvaardbaar worden geacht. Het ontwerpbestemmingsplan kent geen nadere toelichting op de onderwerpen schaduw-, windhinder en bezonning.
In de 'aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Beurskwartier 1, d.d . 29 juni 2020', bijlage 17 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat nog niet kan worden getoetst aan de hoogbouweffecten, zoals mogelijke schaduw- en windhinder. Die effecten moeten worden beoordeeld bij de vergunningaanvraag voor een bouwplan. Als uit deze toetsing "negatieve" effecten worden verwacht dienen maatregelen te worden getroffen of het bouwplan te worden aangepast, aldus de aanmeldnotitie. Een toetsingskader en wat als 'negatief effect' wordt beschouwd is echter niet opgenomen in de regels (in het bijzonder de bouwregels) van het ontwerpbestemmingsplan.
Nu de gemeenteraad hoogbouw met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, maar de effecten daarvan nog moeten worden beoordeeld (en daarmee vooruit worden geschoven), moet in de regels een toetsingskader worden opgenomen om de aanvraag te kunnen weigeren op deze effecten. De kantoorgebouwen van CBRE zijn op korte afstond van het plangebied gelegen. Daarom verzoekt CBRE om in de regels te borgen binnen welke kaders de gemeente mee wil werken aan de hoogbouw en welke normen worden toegepast op een eventuele vergunningaanvraag.

Reactie
Zie de reactie op de punten e, f en g in § 3.2.6.2 en het antwoord op onderdeel 3 van zienswijze 6, op pagina 50. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Parkeren
Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het gebied autoluw moet worden. De regels staan daarom parkeren slechts beperkt toe. Uit de toelichting blijkt dat het parkeren door bezoekers, werkenden en bewoners wordt voorzien op de beschikbare plaatsen van het parkeerterrein van de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal en in de (nog te realiseren) gemeentelijke P+R garages.
Uit de onderbouwing en motivering van het ontwerpbestemmingsplan is niet gebleken van een (onafhankelijk door een extern bureau verricht) onderzoek naar de parkeerbehoefte. De inventarisatie van de behoefte en de toepassing van de parkeernormen en correcties lijkt vooral te worden ingegeven door de beleidsmatige wens om het gebied autoluw le houden. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten die de uitvoering van dat plan heeft in het licht van het criterium van een goede ruimtelijke ordening en de vereiste zorgvuldige voorbereiding. CBRE vraagt zich af in hoeverre de beleidsmatige wens aansluit bij de reële parkeerbehoefte door de ontwikkeling en of het plan uitvoerbaar is. CBRE vreest voor parkeerdruk in het gebied. Ook ontbreekt een toelichting op hoe de afspraken met de Jaarbeurs over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op haar parkeerterrein langdurig (contractueel) verzekerd zijn en of de voorziene parkeersituatie daarmee uitvoerbaar is.
Verder vraagt CBRE zich af hoe het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt berekend in geval van een gefaseerde uitvoering van de ontwikkeling en hoe de verschillende bepalingen in het ontwerpbestemmingsplan zich tol elkaar verhouden. Zo blijkt uit artikel 5, lid 5.1, onder f dat het benodigde aantal parkeerplaatsen op grond van de daadwerkelijke invulling wordt berekend volgens "de methode die aan de onderbouwing van het bestemmingsplan ten grondslag ligt", waarbij de nog niet vergunde ruimte van het programma volgens die methode meegerekend wordt. Uit de voorwaardelijke verplichting neergelegd in artikel 8, lid 8.1, blijkt dat een bouwvergunning enkel wordt verleend als vaststaat dat er 'voldoende' parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, waarbij aan de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Nota Stallen en Parkeren)" ("Parkeernota") wordt getoetst.
CBRE verzoekt de gemeenteraad om voornoemde punten nader te onderzoeken en onderbouwen dan wel te verduidelijken, voordat tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

Reactie
Zie §3.3 en vooral §3.3.2 en §3.3.4 van dit rapport.

3. Verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van het gebied
Op basis van het verkeersdoorstromingsonderzoek van adviesbureau Royal Haskoning (d.d. 2 januari 2018, bijlage 14 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van Beurskwartier 1 tot een afname van de bereikbaarheid door gemotoriseerd verkeer leidt. Deze afname van de bereikbaarheid raakt ook de kantoorgebouwen van CBRE.
De parkeerbehoefte, de uitvoerbaarheid daarvan en de invulling van de regels waar CBRE een kanttekening bij heeft geplaatst hebben ook gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de hoeveelheid in- en uitrijdenden in het gebied.
Verder lijken de (potentiële) effecten van het terugbrengen van de rijbanen op de Graadt van Roggenweg niet te zijn meegewogen in het verkeersdoorstromingsonderzoek (zie de Omgevingsvisie 'Beurskwartier en Lombokplein en 2e actualisatie MER Stationsgebied Utrecht', pagina 54 "van infrastructuur naar stadsstructuur"), zodat een integrale beoordeling van de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid ontbreekt.

Reactie
Bij de beoordeling van verkeerseffecten is gerekend met het verkeersmodel VRU3.4. In dat model is het nieuwe ontwerp van de Graadt van Roggenweg en Westplein dat in de Omgevingsvisie

Beurskwartier en Lombokplein (2017) staat opgenomen, te weten één rijstrook per richting en 30 km/u. Zie ook onze reactie op onderdeel 8 van zienswijze 23, op pagina 81.

4. Economische uitvoerbaarheid

In de toelichting is enkel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid aangegeven dat de behoefte aan binnenstedelijke woningen en voorzieningen groot is en de afzetbaarheid van wooneenheden geen probleem zal vormen. De economische haalbaarheid ten aanzien van de realisatie van wooneenheden op de (voormalige) gronden van het Jaarbeurs terrein wordt echter niet nader onderbouwd.
De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan schetst ook niet een alternatief scenario in het geval de herontwikkeling van de Jaarbeurs geen (of in zeer afgeslankte vorm) doorgang zal vinden. CBRE verzoekt de gemeenteraad daarom om de economische uitvoerbaarheid op dit punt nader te motiveren, mede met het oog op de voorwaarde - namelijk de herontwikkeling van de Jaarbeurs - die ten aanzien van de realisatie van wooneenheden op deze gronden is gesteld.

Reactie
De gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 zijn of komen in eigendom van de gemeente. De ontwikkeling van Beurskwartier 1 is niet afhankelijk van de herontwikkeling van de Jaarbeurs.

Conclusie
Naar aanleiding van deze zienswijze is in artikel 5, lid 5.5 (versie vaststelling), onderdeel 1b, een regel opgenomen die garandeert dat het college een bouwplan toetst op windhinder en bezonning, een regel die het aantal torens beperkt tot 8 met een indicatie van de locatie van de torens, en een regel in lid 5.6 die burgemeester en wethouders opdraagt om de wijze van toetsing van hinder als gevolg van schaduw en wind in beleidsregels vast te leggen. Het resultaat staat in §2.3.1.1 (artikel 5, versie vaststelling), §2.3.3.1 en §3.2.6.2 (toelichting van de wijziging in de reactie van de gemeente op de onderdelen e, f en g op pagina 32) van dit rapport. Het verkennende bezonningsonderzoek wordt als bijlage 22 aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 28 [bewoner Croeselaan]

1. Geen sloop van de woningen
   a. Indiener heeft ernstig bezwaar tegen de op handen zijnde plannen voor de westelijke zijde van de Croeselaan, het parkeerterrein van de Jaarbeurs. Er gaan hier absoluut onnodig goede woningen verdwijnen, waaronder de woning van indiener, waar hij met heel veel plezier al heel lang woont.
   b. Ook na meerdere informatieavonden, is het voor indiener nog steeds niet duidelijk hoe het er uiteindelijk uit gaat zien. Hij is bang dat er straks weer een prachtig stukje Utrecht gesloopt is en er nog altijd geen goed plan is!
   c. Er is niet serieus gekeken naar betere alternatieve plannen van bijvoorbeeld John Körmeling en Paul Kurstjens, waarbij de bestaande huizen en de mooie sfeer gespaard kunnen blijven.

Reactie
Zie §3.1.2.3 van dit rapport.
Dit bestemmingsplan is een globaal plan.
Hoe het Beurskwartier en De Foreest er uit gaan zien wordt pas duidelijker bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en de latere vergunningaanvragen. Over de invulling van het gebied zal nog uitgebreide participatie plaatsvinden.

2. Fietsbeugels graag verplaatsen

Indiener merkt de laatste tijd, dat door het intensieve gebruik van de fietsenbeugels bij hem voor de deur, het stukje trottoir dat overblijft (ook met het oog op de COVID-19 regels) wel erg smal is.

Mogelijk is het een idee deze beugels op de middenberm te plaatsen, bijvoorbeeld zoals op het Westplein.

Reactie
Het duurt nog enige jaren voordat de inrichting van de openbare ruimte aan de beurt is. We kunnen helaas niet toezeggen dat deze suggestie dan overgenomen wordt.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 29 Jaarbeurs

Deze zienswijze is ingediend door advocatenkantoor Houthof namens Jaarbeurs Holding B.V., Jaarbeurs B.V., Jaarbeurs Vastgoed B.V., Jaarbeurs Catering Services B.V., VNU Exhibitions Europe B.V. en Beheersmaatschappij Jaarbeurspoort B.V., alle gevestigd te Utrecht, en hierna gezamenlijk aan te duiden als "Jaarbeurs". De zienswijze is opgesteld met input van Flow Real Estate B.V. ("Flow", projectadviseur), Tauw bv ("Tauw", geluidadviseur) en HaskoningDHV Nederland B.V. ("RHDHV", adviseur parkeren en verkeer).
Een belangrijk deel van de gronden binnen het plangebied Beurskwartier 1 is op dit moment eigendom van de gemeente Utrecht, wordt gehuurd door en is nu nog in gebruik bij Jaarbeurs, waaronder de Prins van Oranjehal (hal 1) en de parkeerterreinen P1 en P3. Op 1 januari 2023 eindigt deze huurperiode en worden de gronden beschikbaar voor de gemeente. Jaarbeurs is met de gemeente in gesprek over een overgangssituatie, waarbij Jaarbeurs wordt toegestaan het gebruik van hal 1 en parkeerterrein P1 na 1 januari 2023 te continueren tot een nog nader te bepalen moment.

1. Context van de zienswijze

Deze zienswijze moet worden gelezen met inachtneming van de drie (hoofd)belangen die hieronder onder a tot en met c zijn weergegeven.

a. Het is voor Jaarbeurs van groot belang dat zij haar jaarbeursactiviteiten onverminderd kan voortzetten - zowel tijdens de ontwikkeling als in de eindsituatie van het plangebied Beurskwartier 1 - en dat het (uiteindelijke) bestemmingsplan daar in volle omvang rekening mee houdt.
   Jaarbeurs heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het plangebied op zichzelf, mits haar activiteiten worden gerespecteerd en toekomstige bewoners en gebruikers zich ook bewust zijn van het karakter van het onderhavige gebied waarin de activiteiten van Jaarbeurs een belangrijke rol spelen. Dit karakter dient bovendien te allen tijde onderdeel te vormen van afspraken tussen de gemeente en toekomstige ontwikkelaars, bewoners en gebruikers.
b. Ten tweede is van belang dat Jaarbeurs weliswaar ambities heeft om haar terreinen Beurskwartier 2 tot en met 4 - met daarop het overige deel van het huidige Jaarbeurscomplex en haar parkeerterreinen - te vernieuwen en te ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied, maar dat deze ambities zich in een vroeg stadium bevinden waarover door Jaarbeurs noch de gemeenteraad definitieve besluiten zijn genomen.
   De gemeente lijkt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan op sommige punten echter al in vergaande mate voor te sorteren op een transformatie van het Jaarbeurscomplex. Uit het voorgaande volgt dat die transformatie op dit moment nog niet definitief is. Daarbij valt op dat de gemeente in de toelichting nauwelijks aandacht besteedt aan het - direct tegen het plangebied aangelegen - resterende deel van het Jaarbeurscomplex in haar huidige functioneren, laat staan dat een doorkijk wordt genomen naar toekomstscenario's vanuit dat omliggende gebied. Jaarbeurs komt op dit punt later terug.
c. De ambities van Jaarbeurs, die zich op dit moment dus nog moeten uitkristalliseren, kunnen ertoe leiden dat over een bepaalde, geruime periode (bouw)werkzaamheden zullen plaatsvinden en dat daarvoor onder meer in Beurskwartier 2 tot en met 4 werkterreinen zullen moeten worden ingericht. In samenhang met de twee hiervoor genoemde punten is het voor Jaarbeurs ook van belang dat vanuit (de activiteiten in) het plangebied Beurskwartier 1 geen belemmeringen uitgaan om deze werkzaamheden te verrichten.

Jaarbeurs is – ondanks afspraken met de gemeente over het wederzijds informeren en ondanks herhaaldelijke verzoeken daartoe – niet gekend in het (concept) ontwerpbestemmingsplan; zij heeft eerst een link naar het ontwerpbestemmingsplan ontvangen toen dit al gereed was en enkele dagen later ter inzage ging. Vanwege de zeer centrale rol van de gronden, gebouwen en aard van de bedrijfsvoering van Jaarbeurs in het plangebied op dit moment en het feit dat de gemeente in de toelichting bepaalde ontwikkelingsscenario's bij Jaarbeurs als uitgangspunt neemt, had de gemeente vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid vroegtijdig met Jaarbeurs in overleg moeten treden. Omdat dit niet is gebeurd kan Jaarbeurs niet anders dan nu via deze formele weg een zienswijze indienen.
Nog meer betreurt Jaarbeurs dat in het kader van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderzoek is gedaan naar gegevens die op haar betrekking hebben en daardoor haar positie onvoldoende in het ontwerpbestemmingsplan is geborgd, zoals hierna verder zal worden toegelicht. Jaarbeurs gaat ervan uit dat de gemeente deze zienswijze goed tot zich neemt en waar informatie onduidelijk is of ontbreekt, zij Jaarbeurs proactief benadert voor aanvulling en verduidelijking, en het ontwerpbestemmingplan op basis van de voorliggende zienswijze wordt gewijzigd. Verder wil Jaarbeurs met de gemeente in overleg over het (wel) goed inrichten van het vervolgproces, om dit soort situaties in de toekomst te voorkomen.

Reactie
Uit dit onderdeel van de zienswijze blijkt helaas niet dat de gemeente al enige jaren met de Jaarbeurs in overleg is met als doel om het Beurskwartier te transformeren naar een woongebied waarin de Jaarbeurs, fysiek in afgeslankte vorm, is ingebed. In onze beleving heeft dat overleg al tot goede afspraken en resultaten geleid – een constructief overleg dus.
Wij begrijpen de zienswijze daarom als een uiting van de spanning die een grote transitie als deze met zich meebrengt, waarbij de Jaarbeurs enerzijds bezorgd is voor een verstoring van de continuering van zijn bedrijfsvoering en anderzijds bezorgd is dat hij gehouden is aan plannen die in dit stadium nog niet concreet zijn.
Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft de gemeente nog overleg gevoerd met de Jaarbeurs. Uit dat overleg heeft de gemeente geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan. Het is niet gebruikelijk dat een ontwerpbestemmingsplan aan partijen wordt voorgelegd, voordat het college van burgemeester en wethouders ingestemd hebben met het ontwerpbestemmingsplan.
De gemeente bekijkt de ontwikkeling van Beurskwartier 1 eerder vanuit de gezamenlijke ambities dan vanuit het perspectief van een continering van de huidige situatie. Maar dat neemt niet weg dat het ontwerpbestemmingsplan nog enige verbeteringen nodig heeft, ook om de belangen van de Jaarbeurs beter te borgen. Voor het borgen van die belangen is op dit moment geen extra onderzoek nodig. Juist vanuit het oogpunt van efficiëntie is het doen van nader onderzoek – waar mogelijk – naar het moment van vergunningverlening verschoven, omdat dan rekening kan worden gehouden met de situatie van dat moment, een situatie die hoogstwaarschijnlijk anders is dan de huidige situatie.

2. Geluid in de toelichting en de regels

a. Continuïteit van de bedrijfsvoering Jaarbeurs moet gewaarborgd zijn
   Om haar bedrijfsvoering te continueren is het voor Jaarbeurs cruciaal dat haar geluidssituatie wordt gerespecteerd, en dat toekomstige bewoners de dynamiek begrijpen van het gebied waarin zij komen te wonen. In algemene zin valt op dat, hoewel Jaarbeurs de belangrijkste "buuractiviteit" van het plangebied is, aan Jaarbeurs in de toelichting slechts beperkt aandacht wordt besteed.
   "Omdat de Jaarbeurs concrete plannen heeft voor een volledige verandering van de beursgebouwen en -activiteiten, met inpandige expeditie, binnen de termijn van dit bestemmingsplan is woningbouw daadwerkelijk mogelijk", aldus de gemeente. Zoals in de inleiding is toegelicht bevindt de uitwerking zich in de fase van een omgevingsvisie, waarover partijen te zijner tijd dienen te besluiten. Van een concrete ontwikkeling of concrete plannen, zoals de gemeente die noemt, is hier dus nog geen sprake. Bij de beoordeling van de geluidssituatie kan hiervan dan ook niet uit worden gegaan. Wat Jaarbeurs betreft, betrekt de gemeente daarmee onvoldoende de belangen van Jaarbeurs.

b. Aanvullend geluidsonderzoek nodig
Op enig moment heeft de gemeente Tauw verzocht om de geluidscontouren van Jaarbeurs in kaart te brengen. Daaraan heeft Tauw, met toestemming van Jaarbeurs, door middel van het Akoestisch onderzoek Tauw, gehoor gegeven. Dit onderzoek is vervolgens zonder medeweten van Tauw en Jaarbeurs als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Jaarbeurs heeft daar moeite mee, enerzijds gelet op de civielrechtelijke (proces)afspraken en anderzijds omdat het Akoestisch onderzoek Tauw slechts een deel van de informatie over de geluidssituatie van Jaarbeurs bevat die nodig is om de maatregelen voor het (uiteindelijke) bestemmingsplan te bepalen. Zo heeft Tauw ook nadrukkelijk in haar conclusie (in §4) overwogen; het onderzoek is gebaseerd op een verouderd rekenmodel (2016) en Tauw concludeert dan ook dat het met nadruk aanbeveling verdient om een onderzoek te doen naar de actuele geluidsemissies en hierbij ook de (in zoverre reeds concrete) toekomstplannen te betrekken. Het is inmiddels duidelijk dat, om de bedrijfsvoering van Jaarbeurs gedurende de herontwikkeling te continueren, het gewenst is hal 1 tijdelijk langer te handhaven. Jaarbeurs is van mening dat deze aspecten ten onrechte selectief bij het geluidsonderzoek zijn betrokken. Daarnaast valt op dat het Akoestisch onderzoek Arcadis, dat deels ook op verouderde modellen is gebaseerd, niet mede de geluidssituatie van Jaarbeurs (dus behoudens het Beatrixgebouw) heeft beoordeeld. Onduidelijk is waarom dat niet is gebeurd. Als gevolg daarvan heeft ook geen cumulatieve beoordeling van de verschillende bedrijfsvoeringen en geluidsbronnen plaatsgevonden, terwijl dat wel voor de hand had gelegen. Op de hiervoor genoemde punten dient de gemeente alsnog onderzoek te verrichten.
In §3.5.4.4 van de toelichting concludeert de gemeente dat woningbouw in het plangebied niet wenselijk is zolang (de bedrijfsvoering van) Jaarbeurs niet ingrijpend wijzigt of alleen met speciale bouwwijzen - zoals dove gevels of afschermingen - aan de richtwaarde "wellicht kan worden voldaan", dat is echter niet onderzocht, zodat op dit moment onduidelijk is of de eisen die artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder a stelt haalbaar zijn en of dergelijke maatregelen een voldoende effect zullen hebben om aan de binnenwaarde te kunnen voldoen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren (inclusief balkons). Zie ook hieronder bij het onderdeel “Regels”.
Evenementen buiten zijn in het Akoestisch onderzoek Tauw nog niet meegenomen, dat moet nog gebeuren.

c. De eerbiediging van de bedrijfsvoering, en meer specifiek de geluidssituatie, van Jaarbeurs heeft de gemeente beoogd te borgen door het opnemen van artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder a. De uitgangsgedachte van de gemeente dat de geluidssituatie van Jaarbeurs moet worden gerespecteerd, juicht Jaarbeurs vanzelfsprekend zeer toe. Desalniettemin heeft zij op de inhoud en formulering van de planregel de volgende opmerkingen:
   - "de representatieve bedrijfssituatie [...] van of door activiteiten in de hallen van de Jaarbeurs Utrecht” dient nader te worden gedefinieerd en als zodanig ook in de regels te worden vastgelegd. Het betreft hier verschillende representatieve bedrijfssituaties (voor opbouw, afbouwen en het houden van beurzen) die voor de inrichting Jaarbeurs in het Akoestisch onderzoek Tauw zijn toegelicht.
   - In de planregel ontbreekt een voorwaarde over het langtijdgemiddelde beoordelings-niveau voor evenementen. In het Akoestisch onderzoek Tauw is samengevat geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied weliswaar aan de aan Jaarbeurs voor evenementen vergunde waarde van 65 dB(A) kan worden voldaan, maar deze waarde dient wel in de regels te worden geborgd. In de toelichting is hieraan geen aandacht besteed.
   - In de planregel ontbreekt ook een voorwaarde over de maximale geluidsniveaus. Het Akoestisch onderzoek van Tauw laat duidelijk zien dat ook deze maximale geluidsniveaus in het plangebied niet worden gehaald en daarom (mede) daarvoor maatregelen moeten worden getroffen. Dit behoeft nader onderzoek en opnieuw borging in de regels. Het alleen opnemen van een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau betekent niet dat ook aan de maximale geluidsniveaus kan worden voldaan.
   - Tot slot valt op dat in de regels (of de toelichting) niet is voorgeschreven wie bij het aanvragen van een omgevingsbouwvergunning verantwoordelijk is voor het opstellen

van een akoestisch rapport en aan welke eisen dit rapport moet voldoen. Dit is onwenselijk omdat daarmee het reële risico bestaat dat initiatiefnemers bij het laten opstellen van het rapport zich onvoldoende rekenschap geven van de bedrijfsvoering van Jaarbeurs en haar bedrijfsactiviteiten. Jaarbeurs verzoekt de gemeente met haar in overleg te treden over een planregel of beoordelingsproces dat dit risico ondervangt en recht doet aan de bijzondere en complexe situatie van Jaarbeurs.

Reactie
Over a
De gemeente heeft met artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder a, willen regelen dat het bedrijfsgeluid van de Jaarbeurs op het moment vergunningverlening een gegeven is bij de beoordeling van de vergunning. De bouwer moet dus met onderzoek aantonen dat nieuwbouw, gezien de dan actuele stand van zaken, mogelijk is.
De geciteerde tekst uit de toelichting doet daar niets aan af. De gemeente is bekend met de status van de plannen van de Jaarbeurs, maar ziet daarin geen reden om de toelichting op dit onderdeel aan te passen.

Over b
Het in beeld brengen van de geluidcontouren van de Jaarbeurs was nodig om te beoordelen in hoeverre het mogelijk is om woningen te bouwen in de nabijheid van de Jaarbeurs. Het onderzoek laat zien dat zonder maatregelen door de bouwer geen woningbouw mogelijk is, tenzij er een verandering optreedt in de hoeveelheid geluid die de Jaarbeurs maakt. In de regels is die laatste situatie niet als uitgangspunt genomen. In §3.2.2 van dit rapport hebben we uitgelegd dat kosten gespaard kunnen worden door onderzoek te verschuiven naar het moment van de bouw. Aanvullend onderzoek naar de geluidsituatie van de Jaarbeurs is op dit moment niet nodig en niet zinvol.
Zoals hierboven in onze reactie op onderdeel a al is aangegeven, zal een bouwer op basis van onderzoek moeten aantonen dat de bouw voldoet aan de regels, kortom dat de bouw de dan actuele bedrijfssituatie van de Jaarbeurs niet in de knel kan brengen.
In de periode waarin de bouw begint en waarin de Jaarbeurs zelf de indeling en het gebruik van hallen wijzigt, is de milieuvergunning van de Jaarbeurs voor alle partijen bepalend. Nu blijkt uit de zienswijze dat Jaarbeurs graag garanties wil dat in die fase tijdelijk een hogere geluidbelasting wordt toegestaan, als dat nodig is voor het verplaatsen van activiteiten of voor bijvoorbeeld het vervangen van onderdelen van een hal. Voor de gemeente geldt als uitgangspunt dat aanpassingen aan de Jaarbeursgebouwen die tijdelijk hinder veroorzaken en die passen bij de ontwikkeling van het gebied die de gemeente en de Jaarbeurs voor ogen hebben in principe op medewerking van de gemeente mogen rekenen. Maar de Jaarbeurs zal zelf ervoor moeten zorgen dat hij kan voldoen aan de dan geldende wet- en regelgeving.

Over c.
De Jaarbeurs wijst er terecht op dat de actuele bedrijfssituatie ook kan zorgen voor pieken in de geluidbelasting. Daarom zal de gemeente een extra onderdeel opnemen in lid 5.5 (versie vaststelling, ontwerp: lid 5.4) dat ervoor zorgt dat een bouwer ook daarmee rekening moet houden. De gemeente heeft er begrip voor dat Jaarbeurs graag zekerheid heeft over de te gebruiken onderzoeks- en rekenmethode. Dus komen we aan het verzoek tegemoet door in de regels de gebruikelijke rekenmethode voor te schrijven.

3. Parkeren en Verkeer

a. Ambities
Via een aantal maatwerkmogelijkheden komt de gemeente tot een buitengewoon lage parkeernorm voor het gebied. Jaarbeurs heeft haar twijfels of dit een realistische norm is en niet eerder tot gevolg zal hebben dat ongewenste parkeerdruk op de omliggende gebieden - waaronder Jaarbeurs - zal ontstaan.

b. Parkeerbehoefte en parkeernorm
Jaarbeurs kan de door de gemeente gebruikte maatwerktoepassingen niet goed volgen. Een onderbouwing ontbreekt in het bijzonder voor de gebruikte aftrekken vanwege deelauto's en dubbelgebruik. Jaarbeurs concentreert zich hierbij op Beurskwartier 1, maar de opmerkingen

gelden in gelijke mate voor De Foreest. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat na toepassing van de parkeernorm nodig is, bedraagt 2.999. Daarbij merkt Jaarbeurs op dat van de respectievelijk twee keer 7.500 m2 b.v.o. detailhandel en horeca waarmee is gerekend in planregel 5.3., lid 1, sub b slechts een maximum van 7.500 m2 voor horeca is geborgd. Vervolgens vindt een aftrek van deze norm van 2.999 parkeerplaatsen plaats van: (i) 10% vanwege vervanging door fietsplaatsen (300 parkeerplaatsen), (ii) 40% vanwege gebruik van deelauto's (netto aftrek 657 parkeerplaatsen) en (iii) aftrek vanwege dubbelgebruik (464 parkeerplaatsen). In reactie hierop merkt Jaarbeurs het volgende op.
(i) Fietsplaatsen > Jaarbeurs kan het realiseren van meer fietsplaatsen ter vervanging van autoparkeerplaatsen voorstellen, maar dan is het wel wenselijk deze fietsplaatsen in het definitieve bestemmingsplan te borgen.
(ii) Deelauto's > Op grond van de Omgevingsvisie en het Addendum is een maximum inzet van deelauto's gesteld op 20% (p. 121). De toelichting gaat voor dit plangebied, in afwijking van de Omgevingsvisie, uit van een verdubbeling van dit percentage naar 40% en daarmee het niet realiseren van ruim 325 extra plaatsen. Deze zeer ingrijpende reductie wordt beargumenteerd door te stellen dat daarmee de doelen uit de Omgevingsvisie worden gehaald en vanwege de centrale ligging van het centrum. Jaarbeurs acht de constatering van een centrale ligging van het plangebied onvoldoende onderbouwing voor het toepassen van een 40%-reductie. Te meer, omdat het gebruik van deelauto's (vermoedelijk) aan populariteit wint maar het zeker nog jaren zal duren eerdat dit een relevant aandeel in het autogebruik zal krijgen. Jaarbeurs verzoekt de gemeente daarom deze afwijking van 20% naar 40% nader te onderbouwen, waarbij borging van goede positionering, faciliteren van intensief gebruik en financiële haalbaarheid voor zowel exploitant als gebruiker, onderdeel is.
(iii) Dubbelgebruik> Ook vanwege dubbelgebruik is een forse en zeer precieze reductie toegepast van 464 parkeerplaatsen. Dat lijkt te suggereren dat er een grondige redenatie en berekening ten grondslag ligt aan het dubbelgebruik, maar Jaarbeurs kan deze niet beoordelen, nu die toelichting niet is gegeven. Zij verzoekt de gemeente daarom deze berekening alsnog te verstrekken.

c. Het aantal na de toegepaste maatwerkvoorschriften resterende parkeerplaatsen van 1.578 is ook fors minder dan waarvan de gemeente tot recent uitging. In de Omgevingsvisie werd nog uitgegaan van een aantal van 2.000, richting Jaarbeurs communiceerde de gemeente in het najaar van 2019 nog over 1.800 plaatsen (exclusief 219 deelautoplaatsen).
d. Nieuwe parkeervisie
Jaarbeurs vraagt de gemeente hoe de blijkbaar nieuwe parkeervisie met nieuwe parkeernormen, die begin 2021 wordt verwacht, in het kader van het onderhavige plan een rol zal gaan spelen.
e. Voldoende parkeerplaatsen in de regels
Op basis van de toelichting lijkt de gemeente voor ogen te hebben dat de 219 parkeerplaatsen voor deelauto's in parkeergarages binnen het plangebied worden gerealiseerd. De overige 1.359 parkeerplaatsen zouden “op afstand” dienen te worden voorzien, op de locatie Overzijde Merwedekanaal worden ondergebracht, of eventueel (al dan niet deels) op de P&R Papendorp (bij Hooggelegen), waarover zo meteen meer. Initiatiefnemers die in het plangebied willen bouwen krijgen, op grond van artikel 8, lid 8.1, onderdeel 1, alleen een vergunning als vaststaat dat er "voldoende parkeergelegenheid" is. Het ontwerpbestemmingsplan maakt op geen enkele wijze inzichtelijk wat dit criterium inhoudt en onder welke voorwaarden daaraan is voldaan. Jaarbeurs verzoekt de gemeente in de regels van het (uiteindelijke) bestemmingsplan op te nemen wanneer daaraan volgens haar wordt voldaan.
f. Beschikbaarheid parkeerplaatsen aan de overzijde van het Merwedekanaal
De oplossing van de parkeerbehoefte voor 1.359 parkeerplaatsen vanwege het plangebied Beurskwartier 1 is, blijkens de toelichting (§3.5.1.1.5), om deze plaatsen op de locatie Overzijde Merwedekanaal van Jaarbeurs te voorzien. Onduidelijk is hoe dit moet worden gefaciliteerd. Op dit moment exploiteert Jaarbeurs in het plangebied Beurskwartier 1 de parkeerterreinen P1 en P3, met een capaciteit van totaal circa 1.450 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de ontwikkeling zal Jaarbeurs, als onderdeel van de afspraken met de gemeente, per 1 januari 2023 deze terreinen verlaten (met dien verstande dat Jaarbeurs en de gemeente nu spreken over een later moment voor het verlaten van P1, uiterlijk 1 januari 2026). Vanaf het moment dat PI en P3 zijn verlaten, zal Jaarbeurs het parkeren concentreren op de locatie

Overzijde Merwedekanaal (P2, P4 en P6). Dit terrein beschikt in de huidige situatie over een totaal aantal parkeerplaatsen van circa 3.110. Op basis van civielrechtelijke afspraken gaat Jaarbeurs per 1 januari 2023 derhalve terug van de huidige circa 4.560 parkeerplaatsen naar circa 3.110 parkeerplaatsen op de locatie Overzijde Merwedekanaal (P2, P4 en P6). Daarbij dient Jaarbeurs – volgens diezelfde civielrechtelijke afspraken – op die locatie te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor zowel Beatrixgebouw (inclusief Beatrixtheater), haar Jaarbeurscomplex (inclusief bezoekers), Kinepolis en (een deel van de parkeerbehoefte van) Amrath plus parkeerplaatsen voor eventuele toekomstige functies op het Jaarbeursterrein. De verwachting op dit moment is evenwel, zoals ook herhaaldelijk met de gemeente is gecommuniceerd, dat Jaarbeurs (een groot aantal dagen per jaar) alle plaatsen op deze locatie nodig heeft voor haar bedrijfsvoering en verplichtingen vanuit de civielrechtelijke afspraken. Anders gezegd, Jaarbeurs heeft geen structurele restcapaciteit beschikbaar voor Beurskwartier 1. De toelichting gaat op dit punt dan ook van onjuiste informatie en beschikbaarheid uit.
De Ontwikkelovereenkomst (art. 4.7) bevat slechts een procesafspraak om de restcapaciteit te beoordelen en voor zover aanwezig aan de gemeente ter beschikking te stellen. Die capaciteit is er dus niet, de gemeente heeft dat ook niet bestreden maar lijkt desondanks te wensen dat Jaarbeurs de plaatsen ter beschikking stelt. Jaarbeurs verzoekt de gemeente dan ook rekening te houden met een basisscenario waarin voor 100% van parkeren op afstand, op de P&R, wordt uitgegaan. In de komende periode kunnen – als onderdeel van het reguliere overleg – partijen blijven verkennen op welke wijze Jaarbeurs wellicht in een deel van de parkeerbehoefte voor Beurskwartier 1 kan voorzien.

g. Parkeren op P+R Papendorp
Als aanvullende beoordeling voor het parkeren op de locatie Overzijde Merwedekanaal (P2, P4, en P6) zijn voor twee scenario's analyses gemaakt waarin auto's gedeeltelijk of niet op de locatie Overzijde Merwedekanaal (P2, P4, en P6), maar op afstand bij de P&R Papendorp parkeren. Zekerheid over de komst en voldoende capaciteit ten behoeve van het plangebied Beurskwartier 1 van deze P+R Papendorp, ontbreekt. De toelichting bevat tevens weinig tot geen informatie over hoe deze P&R, op grote afstand, naar verwachting zal gaan functioneren. Te meer gelet op het slechts beschikbaar zijn van deelauto's in het plangebied Beurskwartier 1 en de ontbrekende beschikbaarheid bij Jaarbeurs aan de locatie Overzijde Merwedekanaal (P2, P4 en P6), zal het effectief kunnen functioneren van een P&R voor dit specifieke plangebied veel beter moeten worden onderbouwd. De drempel voor bezoekers, laat staan bewoners, om op een bus te moeten wachten die er vervolgens 15 minuten over doet kan namelijk erg hoog liggen. Zoals de gemeente in de toelichting schrijft, is de mate van gebruik van parkeren op afstand afhankelijk van onder ander de factoren (i) de afstand en de reistijd naar de P+R-garage, (ii) de beschikbare alternatieven voor de reis, zoals de fiets en het openbaar vervoer (waaronder het reizen met de trein naar P+R-garages in de regio), (iii) de prijsstelling van alternatieve parkeerlocaties en de prijsvergelijking tussen de aangeboden P+R en alternatieve locaties op afstand en (iv) de leefstijl van de bewoner. Jaarbeurs ziet graag een nadere toelichting hoe de gemeente op deze vier punten gaat inzetten om het parkeren op afstand te maximeren, opdat de parkeerbehoefte voor het plangebied Beurskwartier 1 effectief op de P&R Papendorp kan worden opgelost.

h. Afspraken met bewoners en gebruikers
Op grond van het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto moet de ontwikkelaar voor de toepassing van maatwerk afspraken maken met de toekomstige bewoners. Dat is nodig om te voorkomen dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omgeving. Jaarbeurs ziet dit ook graag terug in de (toelichting) op het (uiteindelijke) bestemmingsplan.

Reactie
Over de opmerkingen onder a, b, e en g: zie het antwoord in §3.3 en dan vooral in §3.3.2 en §3.3.3 van dit rapport.

Over c. De 1.800 parkeerplaatsen waarover de gemeente met Jaarbeurs eerder gesproken heeft waren berekend met het globale programma uit de Omgevingsvisie. Inmiddels is het programma verder gedetailleerd en is bij de berekening rekening gehouden met bijvoorbeeld de woningtypes en het maximeren van horeca. Ook ging de eerdere berekening uit van de aftrek van 20% van de

parkeerplaatsen voor woningen door het gebruik van deelauto's, terwijl we nu met een percentage van 40% rekenen, waarbij ook nog 10% van de parkeerplaatsen is afgetrokken voor extra stallingsruimte voor fietsen.

Over d. We werken aan een voorstel aan de gemeenteraad om de visie kort voor of net na de zomer vast te stellen. Als het raadsbesluit de wijziging van de beleidsregels over het parkeren tot gevolg heeft, dan zullen die aangepaste beleidsregels gebruikt worden voor het toetsen van vergunningen waarop artikel 8 van het bestemmingsplan van toepassing is. In de conceptparkeervisie staan geen wijzigingen die in conflict komen met de uitwerking van het parkeerbeleid die in de toelichting (§3.5.1.2) is gegeven.

Uit onderdeel f van de zienswijze blijkt dat Jaarbeurs bezorgd is dat §3.5.1.1.5, "Autoverkeer: ontsluiting en onderzoek verkeersbewegingen", van de toelichting de indruk wekt dat de Jaarbeurs zal gaan zorgen voor parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners van Beurskwartier 1 en hun bezoekers.
De paragraaf waar Jaarbeurs naar verwijst maakt deel uit van de analyse van de verkeersbewegingen. Om een goed beeld te krijgen is het effect van verschillende scenario's doorgerekend. Het scenario waarin iedereen zijn auto in een P+R ver buiten het plangebied parkeert, is voor het aantal verkeersbewegingen in het plangebied natuurlijk heel gunstig. Daarom heeft de gemeente ook het scenario doorgerekend dat in die paragraaf staat beschreven, namelijk de situatie waarin de helft van de toekomstige bewoners hun auto aan de overzijde van het Merwedekanaal op een terrein van de Jaarbeurs gaan parkeren. Ook in dit scenario blijkt dat het aantal verkeersbewegingen niet onaanvaardbaar toeneemt.
De gemeente wil dus geen claim leggen op parkeercapaciteit bij de Jaarbeurs. Die indruk zou wel gewekt kunnen worden door de laatste zin van de alinea met het kopje "Eigen auto's en auto's van bezoekers" in §3.5.1.2.3, "Realiseren van voldoende parkeergelegenheid". Die zin luidt: "De Jaarbeurs stelt parkeerplaatsen binnen loopafstand beschikbaar op Jaarbeursterrein aan de zijde van de Merwedekanaalzone (P2/P4)." Deze zin zal de gemeente vervangen door de zin: Als de activiteiten van de Jaarbeurs niet de volledige capaciteit nodig hebben, stelt de Jaarbeurs parkeerplaatsen binnen loopafstand beschikbaar op het jaarbeursterrein aan de zijde van de Merwedekanaalzone (P2/P4).

Aan het verzoek dat Jaarbeurs in onderdeel h doet komt de gemeente niet tegemoet. Voorwaarden die zijn vastgelegd in beleid of beleidsregels worden niet allemaal herhaald in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ook niet het document waarmee een ontwikkelaar communiceert met toekomstige bewoners. Op basis van het parkeerbeleid worden eisen gesteld aan de realisatie en de uitvoering. En daar hoort natuurlijk de door Jaarbeurs weergegeven verplichting bij om toekomstige bewoners goed te informeren.

4. Ruimtelijke inpassing en eigendomssituatie

De toelichting, regels en de plankaart bevatten elementen die geen recht doen aan de eigendomssituatie en de plankaart:

- een weg inclusief groenstrook die op een visualisatie van een mogelijke invulling van de zuidrand van het plangebied Beurskwartier 1 is ingetekend in §3.5.1.1.5, ligt op grond die op aan Jaarbeurs uitgegeven erfpachtgronden is gelegen;
- de regels lijken het bouwen tot aan de bestemmings- en tevens plangrens mogelijk te maken, waarmee op voor initiatiefnemers toetsbare gronden, een ruimtelijk goede - en bijvoorbeeld groene - overgang naar het Jaarbeursterrein onvoldoende verzekerd is;
- in verband met een gewenste "ruimtelijk goede overgang" tussen beide gebieden vraagt Jaarbeurs zich ook af of op de hoek met Jaarbeurs en Kinepolis voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer zal blijven bestaan, zie ook onderdeel 7, waarin Jaarbeurs vraagt om een aantal aspecten te borgen in het bestemmingsplan;
- het deel van het plangebied dat grenst aan Beurskwartier 4 lijkt geen rekening te houden met de met de gemeente afgesproken demarcatielijn van het over en weer niet bouwen binnen vier meter van de erfgrens (art. 3.5.1 van de Ontwikkelovereenkomst).

Verder verdient volledigheidshalve opmerking dat bij de intekening van de verschillende activiteiten dat op een punt (deels) op grond van Jaarbeurs gebeurt terwijl zij die gronden in erfpacht uitgegeven heeft gekregen en nodig heeft voor haar bedrijfsvoering. Het betreft de volgende situatie:

- de (auto)verkeersontsluiting van het plangebied via de Van Zijstweg ter hoogte van de huidige expeditie entree, de zogenaamde "Beursstraat" (zie §3.5.1.1.5 en §3.5.8.4, en ook §3.5.1.1.3 van de toelichting) tussen het plangebied Beurskwartier 1 en Jaarbeursterrein Beurskwartier 2 ligt deels op grond van Jaarbeurs, terwijl Jaarbeurs deze ontsluiting en gronden hard nodig heeft voor de logistiek van haar hallen;
- opmerkelijk is overigens dat de plankaart deze Beursstraat weer niet lijkt te omvatten, de erfpachtgrenzen van Jaarbeurs worden daarin wel gerespecteerd, wat de vraag oproept hoe de realisatie van de Beursstraat, naast civielrechtelijk, planologisch is geborgd.

Jaarbeurs verzoekt het definitieve bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de eigendomssituatie en de tussen Jaarbeurs en de gemeente gemaakte civielrechtelijke afspraken.

Reactie
Gemeente en Jaarbeurs hebben nauw contact over de uitwerking van hun plannen. Beide partijen hebben naar elkaar uitgesproken dat de aansluiting tussen Beurskwartier 1 (woongebied) en Beurskwartier 2/4 (Jaarbeurshallen) functioneel en aantrekkelijk moet worden. Een openbare ruimte die hoogwaardig en groen is ingericht en waarin zowel bereikbaarheid van de woningen als het Jaarbeurscomplex goed ingepast is. Een definitieve invulling voor deze zone is nog niet bepaald, maar zal verder worden uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan Beurskwartier.

5. Voorzieningen binnen aan maximum oppervlakte

De regels moeten een maximum stellen aan horeca, detailhandel of centrumfuncties van 15.000 m^2. [§3.3 van de zienswijze.]

Reactie
Dit punt is ook ingebracht als voorbeeld voor de klacht dat de regels te globaal zijn. In §3.2.6.2 heeft de gemeente geconcludeerd dat het gevraagde maximum aan de regels zal worden toegevoegd. Dit onderdeel leidt tot een aanpassing van de regels.

6. Activiteiten voor jaarbeursdoeleinden alleen door de Jaarbeurs

In het gebied mogen, anders dan door Jaarbeurs, geen activiteiten voor jaarbeursdoeleinden worden verricht. Alhoewel in planregel 5.3 en planregel 5.5 is opgenomen welke activiteiten wel en niet zijn toegestaan, volgt hieruit niet evident dat activiteiten voor jaarbeursdoeleinden niet zijn toegestaan. Om eventuele onduidelijkheid op dit punt te voorkomen verzoekt Jaarbeurs in planregel 5.5 uitdrukkelijk op te nemen dat "activiteiten voor jaarbeursdoeleinden uit te voeren door een partij anders dan Jaarbeurs zijn verboden". Daarbij kan worden aangesloten bij de definitie zoals Jaarbeurs en de gemeente die in de Ontwikkelovereenkomst zijn overeengekomen: "het, in het kader van de uitoefening van de Functie jaarbeurs, bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfsruimte ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen, conferentie- en manifestatieruimten, evenementen en trademark, daaraan gerelateerd ondergeschikte detailhandel en de daaraan dienstige verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen". [§5.1 van de zienswijze.]

Reactie
Aan dit verzoek kan de gemeente niet tegemoetkomen. De definitie die Jaarbeurs aanvoert komt uit het bestemmingsplan Actualisering Stationsomgeving. Daarin heeft Jaarbeurs de bestemming Bedrijf – Jaarbeursdoeleinden, waarin onder jaarbeursdoeleinden wordt verstaan: "het bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfsruimte ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen, conferentie- en manifestatieruimten, evenementen en trademarkt". De Jaarbeursdoeleinden moeten gezien worden als een complex van activiteiten. De Jaarbeurs mag op grond van de bestemming dit complex aan activiteiten binnen zijn bedrijf uitvoeren. De uitleg van Jaarbeurs lijkt te zijn dat elke deelactiviteit zelfstandig bezien als een jaarbeursdoel moet worden aangemerkt, dat die activiteit alleen door de Jaarbeurs verricht mag worden en dat dat ook in het aangrenzende gebied zou

moeten gelden.
De transformatie die de functie Woongebied mogelijk wil maken moet leiden tot een levendig stadscentrum. Daarvoor zijn ook activiteiten nodig die kunnen worden gezien als een deelactiviteit die past binnen de bestemming die de Jaarbeurs heeft. Voorbeelden daarvan zijn evenementen of conferenties. En waarom zou een kantoor niet gebruikt mogen worden door een handelsbemiddelingsbureau?
Gezien de omvang van de activiteiten die toegestaan kunnen worden binnen de functie Woongebied, is de kans dat er onevenredige concurrentie voor de Jaarbeurs ontstaat klein. Afgezien van de kantoren, is er slechts 15.000 m² beschikbaar voor concurrerende functies en daar moeten dan noodzakelijke functies zoals winkels en onderwijsvoorzieningen nog van afgetrokken worden. In het bestemmingsplan Kop Beurskwartier ("Wonderwoods") zijn de activiteiten die onder jaarbeursdoeleinden vallen wel uitgesloten, om te verduidelijken dat de ruimte die de bestemming Gemengd biedt niet bedoeld is voor een jaarbeursfunctie. Dit gaat om een concrete en specifieke situatie, waarbij de omgevingsvergunning is meegecoördineerd.

7. Gebruik beleidsregels en tijdelijke situatie

a. Of een bouwvergunningaanvraag kort gezegd voldoet aan het doel van de functie dat daarmee wordt beoogd en dus kan worden verleend, beoordelen B&W aan de hand van beleidsregels (planregel 5.2). Jaarbeurs begrijpt de functie van beleidsregels aldus dat daarmee alleen een bouwfasering binnen het plangebied wordt aangebracht, maar helemaal duidelijk wordt dat niet. De beleidsregels zullen er bovendien mede in moeten voorzien dat Jaarbeurs (en Kinepolis) "gewoon kunnen blijven functioneren", naar Jaarbeurs aanneemt tijdens de ontwikkeling en realisatie van Beurskwartier 1 (§2.2.3.3 toelichting). Een bekend voordeel van het gebruik van beleidsregels, zoals ook in de toelichting is benoemd, is dat B&W deze vrij snel kunnen wijzigen. Daar zit hem echter ook de (rechts)onzekerheid van Jaarbeurs. Zij is van mening dat, omwille van die (rechts)zekerheid, reeds in de regels in meer detail de uitgangspunten van de beleidsregels moeten zijn benoemd, en hoe daarin met de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs rekening moet worden gehouden en binnen welke kaders wijziging kan plaatsvinden. Jaarbeurs verzoekt de gemeente dan ook in het (uiteindelijke) bestemmingsplan deze gevraagde "extra slag" te maken en Jaarbeurs daarbij actief te betrekken zodat de randvoorwaarden scherp worden. Voor Jaarbeurs is immers cruciaal dat zij tijdens bouwwerkzaamheden in het plangebied haar bedrijfsvoering onverkort en met de minst mogelijke hinder kan voortzetten. En daar niet met iedere aanvrager om een omgevingsbouwvergunning separaat aan tafel voor hoeft te gaan.
b. In samenhang met het voorgaande is van belang dat de regel in artikel 5, lid 5.3, onderdeel 2 (in samenhang met artikel 5, lid 5.2, onderdeel 2) kort gezegd bepaalt dat tijdens de transformatie van het gebied activiteiten die passen bij de nog bestaande situatie, waaronder parkeren en jaarbeursdoeleinden, kunnen plaatsvinden. Een (rechts)zekere inhoud van de hiervoor genoemde beleidsregels is voor Jaarbeurs dus te meer van belang vanwege bijvoorbeeld een tijdelijke voortzetting van het gebruik van hal 1 en/of parkeerterrein 1. In verband met die tijdelijkheid zou de gemeente bovendien kunnen nadenken over het effectief faciliteren van dergelijke situaties (procedureel en materieel) en dat in de regels kunnen borgen. Dat past ook bij de bijzondere functionaliteiten van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
c. Het is onduidelijk wat in relatie tot de beleidsregels met "de programmatische invulling van het gebied" wordt bedoeld (artikel 5, lid 5.4, onderdeel 5, sub b).

[Paragrafen 5.2 en 5.3 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.2 en vooral §3.2.5, §3.2.6.2 en §3.2.7 van dit rapport. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot diverse aanpassingen van de regels.
Aanvullend daarop wijst de gemeente erop dat de beleidsregels alleen gaan over het verlenen van een vergunning voor activiteiten die passen binnen de regels over de transformatie van het gebied. De regels over het geluid (zie bij onderdeel 2 van deze zienswijze) moeten zorgen dat de bedrijfsvoering van Jaarbeurs beschermd is tegen een beperking van zijn activiteiten als gevolg van de geluidbelasting op nieuwe woningen. Het overgangsrecht (artikel 18 van de regels) bepaalt dat

de huidige activiteiten van Jaarbeurs binnen het plangebied voortgezet kunnen worden. Voor een tijdelijke voortzetting van het gebruik van hal 1 moeten gemeente en Jaarbeurs het privaatrechtelijk eens zijn - het bestemmingsplan staat een voorzetting niet in de weg.
Met een programmatische invulling bedoelt de gemeente de uitvoering van het stedenbouwkundige programma dat in de omgevingsvisie staat en dat vertaald is in lid 5.1 van de regels, dus: het aantal woningen, de te bouwen vierkante meters aan kantoorruimte en aan voorzieningen.

8. Bouwhoogte, schaduwwerking en windhinder
Jaarbeurs begrijpt planregel 5.1, lid 1, sub k aldus dat in beginsel in het hele plangebied "hoogteaccenten", waarvan niet goed duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld, tot 90 meter kunnen worden toegestaan. Dit roept de vraag op wat dat doet met de stedenbouwkundige inpassing richting Beurskwartier 2 & 4 en daarmee samenhangende schaduwwerking en windhinder. In de toelichting is daarover niets opgemerkt. Jaarbeurs verzoekt de gemeente hiernaar alsnog onderzoek te doen en de verplichting daartoe in de uitvoeringsfase afdoende in de regels te borgen.
[§5.4 van de zienswijze.]

Reactie
Zie het antwoord op onderdeel 3 van zienswijze 6, op pagina 50. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. WKO Jaarbeurs
Over WKO-bronnen is in de toelichting (§3.5.2.5) onder meer overwogen dat is nagegaan of WKO-bronnen consequenties hebben voor de positionering van bouwblokken in het Beurskwartier en binnen de contouren van het bestemmingsplan geen bestaande WKO-bronnen liggen. Mede op basis hiervan is onduidelijk op welke wijze met de WKO van Jaarbeurs, die zich buiten het plangebied bevindt maar die wel grondwater onttrekt uit de ondergrond van het plangebied, rekening is gehouden. Jaarbeurs verzoekt de gemeente hier meer inzicht in te bieden en zo nodig dit gebruik in de regels te borgen.
[§5.5 van de zienswijze.]

Reactie
De vraag indiener gaat over de mogelijkheid dat tijdens bouwwerkzaamheden door een aannemer onttrekkingen plaatsvinden die van invloed zijn op de beschikbaarheid grondwater die door het warmte-koudeopslagsysteeem (WKO) van de Jaarbeurs wordt gebruikt. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen over het effect van onttrekking van grondwater op WKO's buiten het bestemmingsplangebied, omdat op dat aspect bijzondere wet- en regelgeving van toepassing is . Het onttrekken van grondwater is geregeld in de Waterwet, keur en regels zoals provinciale verordeningen en daarvoor moet of een vergunning of een melding worden gedaan bij de Provincie Utrecht of het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden of geldt een vrijstelling. Deze bevoegde gezagen beoordelen of grondwater mag worden onttrokken en hoe moet worden omgegaan onttrekkingsrechten, zoals onttrekkingen door WKO's.

10. Invloed Omgevingswet
In de formulering van de regels wordt op verschillende punten voorgesorteerd op de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt. Materieel gaat de gemeente niet in op de invloed van de Omgevingswet. Jaarbeurs zou in dit verband graag van de gemeente bevestigd hebben dat de invoering van de Omgevingswet, waaronder de introductie van het omgevingsplan, op decentraal of gemeentelijk niveau de rechtspositie van Jaarbeurs (vanwege dit plangebied) niet zal beïnvloeden.
[§5.6 van de zienswijze.]

Reactie
De in dit bestemmingsplan gebruikte termen en de systematiek van het plan zullen bij de inwerkingtreding van de wet geen gevolg hebben voor de positie van Jaarbeurs. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het bestemmingsplan Beurskwartier 1 namelijk ongewijzigd opgaan in het "tijdelijke omgevingsplan" en zijn werking behouden.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zullen de volgende aanpassingen worden gedaan:

- de regel onder a van artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2 (ontwerp), wordt vervangen door onderdeel 1f van lid 5.5 (versie vaststelling) met een inleidende bepaling, gevolgd door twee onderdelen:
  - het eerste onderdeel vervangt in samenhang met de inleidende bepaling de oorspronkelijke regel onder a;
  - het tweede onderdeel regelt dat een bouwplan ook rekening moet houden met de piekbelasting als gevolg van activiteiten van de Jaarbeurs;
  - de tekst in de aanhef geeft aan hoe geluidsberekeningen die nodig zijn voor het onderzoek naar de geluidbelasting gemaakt moeten worden;
- in artikel 5, lid 5.5 (versie vaststelling), onderdeel 1b, een regel opgenomen die garandeert dat het college een bouwplan toetst op windhinder en bezonning, een regel die het aantal torens beperkt tot 8 met een indicatie van de locatie van de torens, en een regel in lid 5.6 die burgemeester en wethouders opdraagt om de wijze van toetsing van hinder als gevolg van schaduw en wind in beleidsregels vast te leggen. Het resultaat staat in §2.3.1.1 (artikel 5, versie vaststelling) en §3.2.6.2 (toelichting van de wijziging in de reactie van de gemeente op de onderdelen e, f en g op pagina 32) van dit rapport.
- de aanpassingen die in 3.2.7 van dit rapport zijn beschreven, waaronder een maximumoppervlak voor “overige voorzieningen”;
- in §3.5.1.2.3 van de toelichting zal de zin over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen van de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal worden vervangen door de zin ”Als de activiteiten van de Jaarbeurs niet de volledige capaciteit nodig hebben, stelt de Jaarbeurs parkeerplaatsen binnen loopafstand beschikbaar op het jaarbeursterrein aan de zijde van de Merwedekanaalzone (P2/P4).”

De exacte aanpassingen zijn terug te vinden in §2.3 van dit rapport.

Zienswijze 30 Rabobank, Croeselaan 18

Deze zienswijze is ingediend door advocatenkantoor BarentsKrans namens de Coöperatieve Rabobank kantoorhoudende aan de Croeselaan 18 in Utrecht (verder: Rabobank).
Rabobank is eigenaar van de percelen grond die direct grenzen aan de zuidoostelijke zijden van de plandelen met de bestemming “Wonen” en de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Rabobank is voornemens om op een deel van haar perceel nieuwe kantoorruimte, woningen, commerciële voorzieningen en ondergronds parkeren te realiseren.

1. De regels zijn rechtsonzeker en in strijd met de wet

De regels in artikel 5, lid 5.1, eerste onderdeel, van het ontwerpbestemmingsplan met randvoorwaarden voor de verlening van een omgevingsvergunning zijn niet (voldoende) objectief begrensd. Artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder b, stelt de verlening van de omgevingsvergunning voor de locaties met de functie Woongebied namelijk afhankelijk van de invulling die het college van burgemeester en wethouders geven aan de in die regels opgenomen vage, subjectieve criteria, bijvoorbeeld dat de locaties bijdragen aan (1) de doelstelling van een gezonde, stedelijke ontwikkeling en (2) de uitvoering van de gemeentelijke ambities over toegankelijkheid en over duurzaamheid. Gelet op het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 7c, veertiende lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, in samenhang met artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het rechtszekerheidsbeginsel. [Onderdelen 3-6 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.2 en vooral §3.2.6 en §3.2.7 van dit rapport. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot diverse aanpassingen van de regels.

2. Onvoldoende duidelijk welk gevolg het plan voor de Rabobank heeft
Een actuele visie over de ontwikkeling ontbreekt ten onrechte. De regels maken niet duidelijk welke bebouwing tegenover het bestuurscentrum van de Rabobank komt en welk effect die bebouwing heeft op de bestaande bebouwing van de bank. In het bijzonder had van de gemeente mogen worden verwacht dat onderzoek zou zijn verricht naar alle relevante milieuaspecten, zoals de mate van windhinder ter plaatse van het bestuurscentrum en de verkeerscapaciteit van het wegennet. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de wettelijke systematiek, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en met een goede ruimtelijke ordening. [Onderdeel 7 van de zienswijze.]

Reactie
Indiener merkt hier en in onderdeel 3 terecht op dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een visie op de ontwikkeling van De Foreest ontbreekt. Deze omissie is hersteld door §2.2.4 van de toelichting uit te breiden. In §2.3.3.3 van dit rapport is de nieuwe §2.2.4 van de toelichting integraal opgenomen.
De ontwikkeling van De Foreest is overigens wel meegenomen in de onderzoeken die voor de onderbouwing van het bestemmingsplan zijn gedaan en die in hoofdstuk 3 van de toelichting besproken worden.

3. Onvoldoende belangenafweging bij keuze voor woningen op de locatie De Foreest
Op de locatie met de functie Wonen staat het ontwerpbestemmingsplan de bouw van een gebouw van met maximaal 9 bouwlagen met een totale hoogte van maximaal 30 meter toe. Deze functie legt een onevenredige beperking op de bestaande en toekomstige gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden op de percelen van de Rabobank. Een onderbouwing van deze beperking en een deugdelijke belangenafweging ontbreekt.
Indiener voert ter onderbouwing van bovenstaande de volgend punten aan:
a. de functie schept een bouwmogelijkheid op zeer korte afstand van de perceelsgrens, hetgeen onder meer bezien vanuit het oogpunt van het burenrecht, privacy in de vorm van inkijk, schaduwhinder, de onmogelijkheid voor Rabobank om bestaande bouwmogelijkheden te benutten en de richtafstanden van de VNG-brochure onbegrijpelijk en onaanvaardbaar is;
b. de positionering van het smalle, hoge woongebouw op het hiervoor bedoelde perceel is vanuit planologisch en stedenbouwkundig opzicht volstrekt onbegrijpelijk en misplaatst - in het ontwerpbestemmingsplan is geen stedenbouwkundige visie of stedenbouwkundig plan te vinden waaruit blijkt hoe rekening is gehouden met de bestaande zichtlijnen, de rooilijn aan die kant van de Croeselaan, de bestaande wegenstructuur (de huidige situatie bestaande smalle groenstrook, openbaar fietspad en rijstrook van de Croeselaan worden opgeofferd) en de afscherming van bestaande en toekomstige bebouwing (het zuidelijke deel van het perceel van de Rabobank-locatie aan de Croeselaan en daar op korte termijn te realiseren bebouwing (kantoren, woningen en bijbehorende commerciële voorzieningen) worden volledig aan het zicht onttrokken);
c. het ontwerpbestemmingsplan houdt op geen enkele wijze rekening met de forse bedragen die Rabobank in de afgelopen jaren heeft geïnvesteerd in haar huisvesting in Utrecht (waaronder de bouw van het nieuwe bestuurscentrum) en de uitstraling van haar complex door onder meer de inrichting van het publieke gedeelte (brede stoep) voor het bestuurscentrum. Rabobank betreurt dat het ontwerpbestemmingsplan daar op geen enkele wijze rekening mee houdt en een brede, maar ondiepe en hoge “woondoos” pal neerzet op een niet bestaande bouwlocatie waardoor circa 40 a 45% van de Rabobank-locatie aan het zicht wordt onttrokken vanaf het maaiveld van de Croeselaan (bezien vanaf noordwestzijde) en de Van Zijstweg;
d. een gedegen verkeerskundig onderzoek ontbreekt; de Rabobank vreest een slechtere bereikbaarheid van het zuidoostelijke deel van haar perceel, omdat de in- en uitritten die toegang geven tot dit perceelgedeelte als gevolg van de voorziene ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan zullen verdwijnen en omdat de Jan van Foreeststraat en de kruising met de Croeselaan overbelast zullen raken;
e. een onderzoek naar alternatieve locaties voor de realisatie van de woontoren ontbreekt, terwijl vele andere locaties meer in aanmerking komen die de belangen van de direct naastgelegen percelen niet schenden zoals dat hier wel het geval is.

[Onderdelen 8-16, 19 en 36 van de zienswijze.]

Reactie
Wij begrijpen de gevoeligheid en zorgen over de inpassing en over de ontwikkelingsmogelijkheden. Wij waarderen de inspanningen van de Rabobank ten aanzien van de zorg aan hun complex en de goede aansluiting daarvan op de omgeving.
De plaatsing van bouwblok De Foreest raakt de ontwikkelintentie van de Rabobank. In het ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier is dan ook nog geen dichtgetimmerde stedenbouwkundige visie of een stedenbouwkundig plan opgenomen, omdat de gemeente de ontwikkeling graag in samenwerking met de Rabobank wil oppakken. De gemeente is al enige tijd met de Rabobank in gesprek over de invulling van De Foreest en de daaraan grenzende locatie. Om tot een goede inpassing te komen, willen we gezamenlijk een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opstellen, waarin de plannen van de gemeente (Foreest) en de Rabobank (de aangrenzende locatie) op elkaar afgestemd worden. De belangen van de Rabobank zijn daarbij prominent in beeld. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen moet ook ingaan op de aspecten zichtbaarheid, het mengen van functies, een goede aantakking op het stedelijk weefsel met goede looproutes naar het station en dergelijke.
In het gezamenlijke proces zijn scenario's ontwikkeld waaruit blijkt dat het goed mogelijk is om zowel bouwblok De Foreest goed in te passen.
Bovenstaande neemt niet weg dat de klacht in dit onderdeel van de zienswijze dat de toelichting onvoldoende duidelijk maakt hoe de belangen van Rabobank betrokken zijn bij de keuze van de locatie terecht is, zoals we hierboven bij onderdeel 2 al hebben opgemerkt.
Hieronder gaan we in op de diverse aspecten die indiener aanvoert.

Over a (afstand tot de perceelsgrens)
De woningen van De Foreest liggen met hun voorzijde op de rooilijn, aan het trottoir van de Croeselaan. Dit komt overeen met de positionering van de woningen in de Dichterswijk.
Aan de achterzijde van het bouwblok, gezien vanaf de Croeselaan, bevinden zich de tuinen van de woningen. De woningen liggen dus niet direct tegen de kavelgrens van de Rabobank aan. Er zit, afhankelijk van de diepte van het bouwblok, ca 12 tot 15 meter tussen de woningen en de kavelgrens.

Alleen aan de twee kopzijdes (noordzijde Croeselaan en zijde Jan van Foreeststraat) komt het U-vormige bouwblok dicht bij de kavelgrens van het terrein van de Rabobank. Bij het eventueel solitair ontwikkelen van bouwblok De Foreest zal hier de wettelijke afstand van minimaal 2 meter vanuit de perceelsgrens worden aangehouden voor het bouwblok.

De woningen aan de Croeselaan en Jan van Foreeststraat worden maximaal 4 bouwlagen hoog, met uitzondering van de kop aan de kant van de Rabobank die 9 bouwlagen hoog mag worden. Door de combinatie van afstand en geringe hoogte van het grootste deel van het bouwblok blijven inkijk en schaduwwerking aanvaardbaar.

Over b en c (stedenbouwkundige inpassing)
Het blok De Foreest is geplaatst op een voor de structuur van de stad logische plek, namelijk op de plek waar men vanuit het stationsgebied (een gebied met een stedelijke ontwikkeling) de Dichterswijk binnengaat. De Dichterswijk is een woongebied met een veel lagere dichtheid en hoogte dan het stationsgebied. De overgang van de Stationsomgeving naar Dichterswijk is al in 2003 vormgegeven en vastgelegd in de Visie Kruisvaartkwartier.
Hierboven hebben we in onderdeel 2 al aangegeven dat de toelichting naar aanleiding van deze zienswijze is aangevuld. Die aanvulling bevat een uitgebreide uitleg van de stedenbouwkundige inpassing die de gemeente voor ogen heeft, een inpassing conform de Visie Kruisvaartkwartier. De aanvulling van de toelichting staat in §2.3.3.3 van dit rapport.

Hoogte en zichtbaarheid
Vanuit de zuidwest richting (zijde Dichterswijk) wordt de zichtbaarheid van het Rabobankterrein bij het bebouwen van de plot De Foreest minder, zoals indiener aangeeft. Echter, vanuit de richting Van

Zijstweg en vanuit het noordelijke deel van de Croeselaan ligt het Rabobankterrein onverminderd goed in het zicht. Zie verder de aanvulling van de toelichting in §2.3.3.3 van dit rapport.

Over d (verkeersstructuur)
In de hierboven genoemde aanvulling van de toelichting is ook een beschrijving van de toekomstige verkeersstructuur opgenomen, zie §2.3.3.3 van dit rapport.
Indiener wijst er overigens terecht op dat De Foreest is geprojecteerd over de huidige in- en uitrit van het parkeerterrein aan de Croeselaan. Voordat we deze ontwikkeling kunnen realiseren zal de gemeente met de Rabobank onderzoeken wat de beste plek is voor een alternatieve ontsluiting van het parkeerterrein. Daarvoor bestaan diverse mogelijkheden.
Over de overbelasting van de kruising Croeselaan – Jan van Foreeststraat kan worden opgemerkt dat voor het bestemmingsplan HOV-baan Dichterswijk onderzoek is gedaan naar de doorstroming (bijlage 14 Onderzoek doorstroming Busbaan Dichterswijk bij het ontwerp bestemmingsplan) waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van Beurskwartier 1 en dan alleen met het parkeren van deelauto's op de plot en ook met andere ontwikkelingen in het gebied, zoals het Kruisvaartkwartier. Voor De Foreest geldt dat voor deze ontwikkeling geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden die effect hebben op deze kruising.

Over e (onderzoek alternatieve locatie voor De Foreest ontbreekt)
De locatie De Foreest is een logische locatie voor het plaatsen van bouwblok De Foreest, zie onze reactie over b en c. De locatie van het bouwblok De Foreest voldoet ook aan een belangrijke wens van een deel van de bewoners Croeselaan die vanwege de ontwikkeling Beurskwartier hun woning moeten verlaten; zij willen binnen het gebied en aan de Croeselaan blijven wonen.
De locatie De Foreest is vanuit deze twee invalshoeken de aangewezen locatie voor het plaatsen van het woningbouwblok, zodat er geen reden was om naar een alternatief te zoeken.

Bij het onderzoek naar een creatieve inpassing van de woningen aan de Croeselaan naar aanleiding van het amendement A2017/69: Creatieve inpassing woningen Croeselaan, 7 december 2017), is als alternatief wel de mogelijkheid onderzocht om de bestaande woningen te vervangen door woningen in de directe omgeving. In dat onderzoek kwam de locatie De Foreest als passende locatie naar voren. Dat blijkt uit de conclusie van dat rapport waarin onder meer het volgende staat:
"Binnen het plangebied Beurskwartier worden woningen gebouwd in alle categorieën: klein en groot, (sociale) huur en koop in compacte hoog stedelijke bouwblokken. In principe kan de ontwikkeling van het Beurskwartier zo worden gefaseerd, dat huidige bewoners in het gebied kunnen blijven. Echter direct grenzend aan het Beurskwartier is er de mogelijkheid om beneden-bovenwoningen te realiseren, vergelijkbaar met de bestaande woningen. Dit is de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat."

4. Strijdigheid beheersverordening

De ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan voorziet op de locatie De Foreest is in strijd met de nu geldende beheersverordening. Rabobank vindt dat dat niet juist is. [Onderdeel 17 van de zienswijze.]

Reactie
De reden om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen is nu juist dat de gemeente een ontwikkeling mogelijk wil maken die niet past binnen de bestaande planologische regelingen.

5. Planschade

De vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zal gezien het voorgaande leiden tot grote schade voor Rabobank. Deze schade komt voor vergoeding in aanmerking op grond van artikel 6.1 Wro. Uit de toelichting blijkt niet dat een adequate planschaderisicoanalyse ter zake van deze schade heeft plaatsgevonden. Bovendien ontbreekt de in de toelichting benoemde planschaderisicoanalyse als bijlage bij de toelichting. De economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan is dan ook onzeker. [Onderdeel 18 van de zienswijze.]

Reactie
De kosten van eventuele planschade zijn opgenomen in de grondexploitatie. Dat werd als vanzelfsprekend beschouwd en daarom besteedt de toelichting daar geen aandacht aan. Omdat de gemeente planschaderisicoanalyses heeft laten opstellen door een deskundige, had het in de rede gelegen de uitkomst van die analyses in de toelichting te vermelden en de betreffende analyses als bijlage daarbij te voegen. Indiener wijst daar terecht op.
Uit de planschaderisicoanalyse van het plandeel Beurskwartier blijkt dat de deskundige enige vermindering van zonlichttoetreding voor de Rabobank verwachten, maar dat die vermindering geen waardedaling van de onroerende zaak tot gevolg heeft "en daarmee dan ook geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade".
De deskundige heeft, conform de opdracht van de gemeente, het perceel van de Rabobank niet betrokken in de planschaderisicoanalyse van De Foreest. Dat was niet nodig, gezien de uitkomst van de analyse van het Beurskwartier. Door de ligging van de Rabobank, ten noorden van De Foreest, spelen bezonningsaspecten nauwelijks een rol en gezien het planologisch gebruik, kantoor, is een grote schade, zoals indiener meent, niet te verwachten. Een tweede reden om het perceel van de Rabo niet mee te nemen was dat de Rabobank zelf ontwikkelingen van het gebied rond De Foreest wil initiëren. Die ontwikkelingen kunnen mogelijk compensatie bieden voor eventuele schade als gevolg van De Foreest, maar daar valt op dit moment nog niks over te zeggen, zodat in een planschaderisicoanalyse alleen de nadelen en niet de voordelen betrokken hadden kunnen worden.
De conclusie van bovenstaande is

- *dat de toelichting aangevuld moet worden met een korte uitleg over planschade en dat de planschaderisicoanalyses daar als bijlage bijgevoegd moeten worden;*
- *dat er geen reden is om grote schade voor de Rabobank te verwachten,*

dat de grondexploitatie voorziet in planschade, zodat de financiële en economische uitvoerbaarheid geborgd is.

6. Strijd met de Wegenwet

De voorziene ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan heeft als gevolg dat wegen worden onttrokken aan de openbaarheid. De realisatie van de voorziene woningbouw maakt het gebruik van de wegen voor het openbaar verkeer aan onder meer de Croeselaan immers onmogelijk. Voor zover Rabobank heeft kunnen nagaan, heeft de gemeenteraad nog geen besluit genomen om wegen aan de openbaarheid te onttrekken, wat in strijd is met artikel 9, eerste lid, van de Wegenwet. Gelet op de in deze zienswijze opgenomen aspecten is het bovendien niet waarschijnlijk dat een dergelijk onttrekkingsbesluit in alle redelijkheid zou kunnen worden genomen. [Onderdeel 20 van de zienswijze.]

Reactie
Een weg houdt op openbaar te zijn, als dat gebeurt op de manier die de Wegenwet voorschrijft. De gemeente moet artikel 9 van die wet toepassen, als de gemeente de openbaarheid van de weg wil beëindigen. Anders dan indiener aanvoert heeft het vaststellen van het bestemmingsplan geen gevolg voor het openbaar zijn van de weg in de zin van de Wegenwet.
De onttrekking vindt feitelijk plaats, zodra, bijvoorbeeld door hekken of door op de weg te bouwen, het gebruik van die locatie als deel van de openbare weg onmogelijk wordt gemaakt. De gemeente moet er dus voor zorgen dat tijdig een besluit op grond van artikel 9 van de Wegenwet wordt genomen, zodat de feitelijke onttrekking in overeenstemming is met die wet. Als de gemeente zo'n besluit nu zou nemen, dan zou dat besluit in conflict komen met de huidige feitelijke situatie. Dat zou tot onnodige verwarring leiden.

7. Parkeergelegenheid onvoldoende gewaarborgd

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is al een tekort in de omgeving van het plangebied. Dat tekort is ten onrechte niet meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte. Bovendien heeft de gemeenteraad niet kunnen volstaan met het standpunt dat de parkeerplaatsen die gebruikers en bezoekers van het plangebied nodig hebben, beschikbaar zijn op het parkeerterrein aan de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal en in een gemeentelijke P+R garage.

De locatie “De Foreest” is te klein om de parkeerbehoefte van die locatie te kunnen opvangen. [Onderdeel 21, 22 en 24 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.3 van dit rapport.
Voor De Foreest geldt dat hier geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Globaal geldt dat De Foreest hetzelfde parkeerconcept kent als Beurskwartier 1, dus alleen parkeerplaatsen voor deelauto’s in het gebied en parkeren op afstand. De bewoners van De Foreest maken voor de deelauto’s gebruik van de voorzieningen van Beurskwartier 1. Een uitgebreide toelichting op het parkeren voor De Foreest is opgenomen in de toelichting op het Bestemmingsplan (§3.5.1.2).

8. Verwijzing naar beleidsregels is niet correct
In artikel 8, lid 8.1, onder 3, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een verwijzing naar concrete beleidsregels. [Onderdeel 23 van de zienswijze.]

Reactie
Zie §3.3.3.4, onderdeel 4, van dit rapport.

9. Geluid
In §3.5.3.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de algemene conclusie getrokken dat de voorziene ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen de regels en de eisen van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Rabobank stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en geeft daarvoor de volgende onderbouwing:

a. er is een veelheid aan geluidsbronnen, niet alleen diverse vormen van verkeer, maar ook die van de nabijgelegen Jaarbeurshallen met (i) geluid afkomstig van buitenactiviteiten, waaronder laad- en losactiviteiten; (ii) geluid afkomstig van apparatuur op het dak en (iii) geluid als gevolg van muziekevenementen;
b. ondanks de veelheid aan geluidbronnen en de cumulatieve effecten hiervan voorziet het ontwerpbestemmingsplan in geluidgevoelige bestemmingen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, namelijk de realisatie van een groot aantal woningen;
c. in §3.5.4 2 en §3.5.4.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat het langtijdgemiddelde geluidniveau van de expeditiestraat en de vele installaties op de Jaarbeurshallen respectievelijk het langtijdgemiddelde geluidniveau veroorzaakt door de gebruikers van het parkeerterrein van de Rabobank ver boven de richtwaarde voor een rustig woongebied ligt langtijdgemiddelde geluidniveaus veroorzaken die in het hele plangebied ver boven de richtwaarde liggen;
d. in artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder a, en in artikel 6, lid 6.3, onderdeel 2, aanhef en onder a, is weliswaar als voorwaarde opgenomen dat bepaalde geluidsniveaus in acht moeten worden genomen, maar in het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte niet nader onderzocht op welke wijze kan worden voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het langtijdgemiddelde geluidniveau als gevolg van onder meer (i) de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs en (ii) het nabijgelegen parkeerterrein van Rabobank, aangezien het parkeerterrein niet is afgesloten of overdekt.

[Onderdeel 25-30 van de zienswijze.]

Reactie
De geluiden die indiener onder a noemt zijn niet goed geborgd in de regels. Zie onze reactie op onderdeel 2 van zienswijze 15 op pagina 60 en op onderdeel 2, onder c, van zienswijze 29. De aanpassing van artikel 5, lid 5.4, die daarin is aangegeven, zal ook doorgevoerd worden in artikel 6, lid 6.3, zodat een ongewijzigde voortzetting van het gebruik van het parkeerterrein van de Rabobank dat grenst aan de locatie De Foreest op dezelfde manier gewaarborgd wordt.
Indiener wijst ten onrechte op de normen van het Activiteitenbesluit. Die normen zijn van toepassing op de bedrijfsactiviteiten, in het geval van dit bestemmingsplan bijvoorbeeld van de Jaarbeurs. Het bouwen van een woningcomplex wordt niet aan die normen getoetst. Daarom zijn in de regels zelf de geluidsniveaus vastgelegd. De bouwer van zo’n complex is daar wel aan gebonden

en moet aan de hand van een onderzoek dat door deskundigen is verricht laten zien dat het te bouwen gebouw aan de regels voldoet.

10. Aantasting groen

Rabobank voert aan dat het plandeel met de functie “Wonen” ten koste gaat van de groenstrook gelegen op de hoek van de Croeselaan en de Jan van Foreestraat. Het verwijderen van groen leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de groene structuur in de omgeving en tot een verslechtering van het leefklimaat, onder meer omdat het bestaande groen bijdraagt aan de kwaliteit van de lucht. Dat is ook in strijd met het gemeentelijke groenstructuurplan “Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030”, vastgesteld op 8 maart 2018, dat als doel heeft het bestaande stedelijk groen dient te worden beschermd en verbeterd en een samenhangende groenstructuur dient te worden ontwikkeld door de groene gebieden om de stad te verbinden met de parken in de stad. Als gevolg van de voorziene ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan wordt het groene karakter van de omgeving en het gebruik van het groen verslechterd. Bovendien ontbreekt een (deugdelijk) groencompensatieplan. [Onderdelen 31 en 32 van de zienswijze.]

Reactie
Onderdelen van het plangebied voor de Rabobank vallen inderdaad binnen de stedelijke groenstructuur, zoals opgenomen in de Actualisatie Groenstructuurplan, vastgesteld op 8 maart 2018. Voor deze delen van het plangebied geldt dat bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur worden beschermd. Vermengen van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd.
Bij de inrichting van het (bestaande en nieuwe) groen in het gebied zal rekening worden gehouden met de vijf hoofdopgaven uit de Actualisatie Groenstructuurplan.
Zie verder de reactie op zienswijze 19, onderdeel 6, op pagina 70, die ook ingaat op het belang van het groen op de locatie De Foreest. Dit onderdeel leidt tot aanpassing van de toelichting.

11. Strijd met de hoogbouwvisie

De toegestane maximale bouwhoogten van 30 meter, respectievelijk 45 meter en 90 meter binnen de plandelen met de bestemming “Wonen” en 'Woongebied” van het ontwerpbestemmingsplan zijn in strijd zijn met de uitgangspunten in de hoogbouwvisie (vastgesteld op 13 januari 2005). Rabobank vindt het bovendien opmerkelijk dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van gebouwen met maximaal toegestane bouwhoogten die aanzienlijk hoger zijn dan de maximaal toegestane bouwhoogten ter plaatse van een groot deel van de percelen van Rabobank. [Onderdeel 7 van de zienswijze.]

Reactie
De gemeente heeft op 7 december 2017 de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld, waarin nieuw beleid is opgenomen voor de ontwikkeling van het plangebied, waarbij ook de uitgangspunten voor hoogbouw zijn geformuleerd. Daarmee is het hoogbouwbeleid voor het plangebied geactualiseerd en blijft de Hoogbouwvisie voor dit aspect buiten toepassing. Het valt overigens te betwisten of de hoogbouw in strijd is met die visie. Ook het masterplan Stationsgebied voorzag overigens al hoogbouw in het plangebied.

12. Luchtkwaliteit

In §3.5.6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Rabobank trekt deze conclusie in twijfel. Daartoe stelt zij dat het onderzoek naar de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor de luchtkwaliteit, dat aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag is gelegd, gebrekkig en onvolledig is. Uit het onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan niet worden afgeleid dat aan de wettelijke normen wordt voldaan. Bovendien zijn in dat onderzoek uitsluitend de hoofdwegen onderzocht en niet de wegen rondom de percelen van Rabobank. [Onderdeel 35 van de zienswijze.]

Reactie
Indiener geeft helaas niet aan welke wettelijke normen het plan naar zijn mening niet voldoet. Wij menen dat het plan wel voldoet aan de wet. In aanvulling op de toelichting merken we daarbij het volgende op. Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit wordt in de uitgevoerde luchtbeoordeling Beurskwartier ook aangetoond voor de hoofdwegen, waarover het verkeer van en naar het Beurskwartier zich afwikkelt. De hoogste berekende waarde (langs de Ds. M.L. Kinglaan) bedraagt voor het rekenjaar 2020 respectievelijk voor stikstofdioxide 35,4 µg/m³, voor fijnstof PM10 21,7 µg/m³ en voor fijnstof PM2,5 13,7 µg/m³. Voor het rekenjaar 2030 bedraagt de hoogste berekende waarde (eveneens langs de Ds. M.L. Kinglaan) respectievelijk voor stikstofdioxide 22,1 µg//m³, voor fijnstof PM10 19,0 µg//m³ en voor fijnstof PM2,5 10,9 µg/m³. De concentratie langs wegen is opgebouwd uit een achtergrondconcentratie en een verkeersbijdrage en wordt medebepaald door omgevingskenmerken. Wanneer langs de hoofdwegen (met grote verkeersintensiteiten) de luchtkwaliteit ruimschoots voldoet aan de grenswaarden in de rekenjaren 2020 en 2030, dan kan worden uitgesloten dat op de wegen rondom de percelen van de Rabobank niet zou worden voldaan aan de grenswaarden. Daarom zijn deze wegen ook niet meegenomen in de opgestelde luchtbeoordeling van 13 mei 2020 (bijlage 5 bij de toelichting).

13. Gebrekkig onderzoek
Uit het bovenstaande blijkt dat diverse onderzoeken, waaronder het akoestisch onderzoek, het parkeeronderzoek en het onderzoek naar de luchtkwaliteit, gebrekkig zijn uitgevoerd of opgesteld. Dit geldt echter voor meerdere onderzoeken, zoals onder meer met betrekking tot externe veiligheid en flora- en fauna. Rabobank maakt zich dan ook zorgen over de zorgvuldigheid van de totstandkoming en de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp MER-besluit en het Ontwerp Hogere Waarden-besluit.
Een deugdelijk onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling van De Foreest op de bezonning van de percelen van Rabobank ontbreekt.
[Onderdeel 37 en 39 van de zienswijze.]

Reactie
De onderzoeken voor geluid, parkeren en luchtkwaliteit zijn al eerder besproken. Indiener maakt niet duidelijk welke gebreken in andere onderzoeken indiener bezorgd maken of welke belangen van indiener daarmee in de knel komen. De zorgen van indiener kan de gemeente dan ook helaas niet wegnemen. De gemeente is van mening dat de onderzoeken correct zijn uitgevoerd en de onderbouwing van de genoemde besluiten voldoende kunnen dragen.
Over flora- en faunaonderzoek: zie de reactie op onderdeel 6 van zienswijze 15 op pagina 61. Dit aspect leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Een bezonningstudie naar het effect van De Foreest op de bezonning is, zeker in deze fase van planvorming, niet nodig. Door de noordelijke ligging van de Rabobank ten opzichte van De Foreest is er geen of een hooguit een gering het effect van de hogere bebouwing in de kop van De Foreest op de Rabobank te verwachten.

14. Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar
Rabobank twijfelt voorts aan de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt zowel voor de financiële uitvoerbaarheid als voor de juridische en feitelijke uitvoerbaarheid. [Onderdeel 38 van de zienswijze.]

Reactie
Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Beurskwartier 1 is op basis van de beschreven uitgangspunten een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.
Het is niet duidelijk of de twijfels van indiener over de juridische uitvoerbaarheid de plansystematiek betreffen of iets anders. De plansystematiek is in §3.2 van dit rapport uitgebreid besproken en ook de aanpassingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt om de

uitvoerbaarheid te verbeteren. Het bestemmingsplan is als toetsingskader voor het vergunnen van de beoogde ontwikkelingen en het binnen kaders toestaan van activiteiten uitvoerbaar.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de volgende aanpassingen in het plan gemaakt:

- de toelichting is uitgebreid met een paragraaf over de stedenbouwkundige inpassing van de De Foreest, zie §2.3.3.3 van dit rapport;
- de regels zijn verduidelijkt, zoals besproken in §3.2.6 en §3.2.7 van dit rapport; in §2.3.1.1 van dit rapport is het gewijzigde artikel 5 opgenomen en ook de andere wijzigingen die in §3.2.7 zijn genoemd zijn doorgevoerd;
- aan de artikelen 5 (zie §2.3.1.1 van dit rapport) en 6 (zie §2.3.1.2 van dit rapport) is in respectievelijk lid 5.5, onderdelen 1.f en g, en lid 6.3, onderdeel 2.a, een regel toegevoegd die borgt dat de geluidbelasting op voor nieuwe woningen, ook door piekgeluiden, van de Jaarbeurs, de kantoren aan de Graadt van Roggenweg en het parkeerterrein van de Rabobank op een aanvaardbaar niveau blijft;
- in §3.7.2 van de toelichting is een alinea over planschade opgenomen, zie §2.3.3.5 van dit rapport en de daarbij horende rapporten zijn als bijlage toegevoegd, zie §2.3.3.6;
- §3.5.7.4 van de toelichting wordt geactualiseerd met de resultaten van het aanvullende onderzoek naar de huismus in en rond De Foreest, zie §2.3.3.4 van dit rapport.

Zienswijze 31 [bewoner Croeselaan]

Indiener heeft na 12 jaar ingeschreven te zijn bij woningnet haar woning aan de Croeselaan via Portaal gekregen. Een woning voor het leven! Indiener wil er nooit meer weg. Een prachtig huis, met ruime tuin, in een mooie straat en gezellige buurt waar indiener veel contact mee heeft.

1. Geen sloop van de woningen

Indiener voert de volgende argumenten tegen sloop aan:

a. Er is geen noodzaak, want de nieuwbouwwijk kan gebouwd worden zonder sloop.
b. Sloop kost enorm veel in alle opzichten. Baten zijn er niet, behoudens een hondenuitlaatplek.
c. De gemeente gaat minder bouwen (past dat wel in het bestemmingsplan?), dus de woningnood kan geen reden zijn.
d. Het zijn prachtige woningen die een mooie sfeer aan het gebied geven. Dit komt ook de sociale cohesie en veiligheid ten goede. Dit komt nooit meer terug als er gesloopt wordt.
e. Er zijn alternatieven. De gemeente spreekt daar niet meer over sinds De Foreest is bedacht. De gemeente heeft het bewonersalternatief, plan Kurstjens, te makkelijk naast zich neergelegd, omdat er "niet aan de opdracht" was voldaan. De omgeving rond Croeselaan was onderdeel van het ontwerp en hierop is het "afgeschoten." Volgens Indiener is er sprake van tunnelvisie.
f. Sloop van onze woningen in ruil voor een parkje ter grootte van een voetbalveld is disproportioneel. Er zijn andere plekken te vinden in het nieuwe Beurskwartier, bijvoorbeeld in combinatie met de jaarbeursplannen of in het alternatieve ontwerp van de bewoners.

Reactie
Zie §3.1.3.1 van dit rapport.

2. De vervangende woningen die de gemeente wil aanbieden zijn niet gelijkwaardig

Indiener woont in een benedenhuis met 3 slaapkamers en een grote tuin van bijna 50m^2.
De gemeente kijkt alleen naar De Foreest als het gaat om vervangende woningen. Alternatieven zijn nog niet in beeld, zoals de voorrang op de nieuwe te bouwen sociale woningen (40% was het uitgangspunt, dat moet ook de uitkomst zijn) in het Beurskwartier.
De woningen in de Foreest zullen niet gelijkwaardig zijn: kleiner, minder kamers, geen recht op een tuin. Een jaar geleden werd ons verteld dat we ons geen zorgen hoefden te maken omdat hoogbouw niet past in de omgevingsvisie. Inmiddels wordt De Foreest 6 verdiepingen hoog, wat meer op een flat lijkt. Dat kan geen gelijkwaardige vervanging zijn voor de benedenwoning van indiener.

Reactie
Zie §3.1.3.1 van dit rapport.

3. Participatie over De Foreest geeft geen vertrouwen
Indiener heeft geen vertrouwen in de bewonersparticipatie over de ontwikkeling van de Foreest. De gemeente zendt enkel mededelingen en doet niets met wat zij ontvangt. De gemeente heeft bewoners niet betrokken bij het bestemmingsplan of het ontwerp voor De Foreest of bij het zoeken naar alternatieve sociale woningen in het Beurskwartier voor de huidige bewoners.

Reactie
De gemeente betreurt het dat indiener geen vertrouwen heeft in de bewonersparticipatie voor De Foreest. De gemeente heeft in diverse (digitale) bijeenkomsten de bewoners betrokken bij de inhoud van dit bestemmingsplan. Zoals dit bestemmingsplan ook aangeeft, ligt er nog geen ontwerp voor De Foreest. De participatie over de stedenbouwkundige plannen voor de Foreest en voor het Beurskwartier vindt nog plaats.
In voorbereiding hierop heeft de gemeente individuele gesprekken met de desbetreffende bewoners van de Croeselaan e.o. gevoerd om te inventariseren wie behoefte heeft om hierbij te worden betrokken. Daarnaast heeft de gemeente door de individuele gesprekken al in een vroeg stadium een beeld van de wensen van de huidige bewoners die in de toekomst naar De Foreest of het Beurskwartier willen verhuizen.

4. Zorgen en vragen
De sociale, financiële en mentale gevolgen voor alle bewoners zijn groot wanneer onze huizen en onze buurt verdwijnen. Indiener wil zien dat haar gesprekspartners van de gemeente dat beseffen. Zij illustreert de gevolgen als volgt: “Kan mijn kind in de toekomst veilig en gezond in haar huidige buurt opgroeien en op haar huidige school blijven? Kan zij nog wel veilig buiten spelen met haar vriendjes uit de buurt? Zal er mogelijk gezondheidsschade zijn ten gevolge van de vervuilde grond (Foreest), geluidshinder en luchtverontreiniging? Wil ik nog wel op zo'n plek wonen in de toekomst? Het buurtje waarin mijn dochter nu opgroeit, geworteld is en iedereen kent, zal verdwijnen. Dit heeft negatieve gevolgen voor haar, mijzelf en mijn partner.”

Reactie
De gemeente is zich bewust van de gevolgen die de sloop en transformatie van de woningen met zich meebrengen. Om die reden voert de gemeente individuele gesprekken met de desbetreffende bewoners van de Croeselaan e.o., zodat eventuele zorgen en vragen kunnen worden gedeeld en naar oplossingen gezocht kan worden.
Het Sociaal Afsprakenkader zal hiervoor ook inzicht bieden. Zie ook §3.1van dit rapport.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp.

Zienswijze 32 [bewoner Veemarktstraat]

1. De behoefte voor een groot park op de plaats van de woningen aan de Croeselaan nu
De Jaarbeurs gaat een park ontwikkelen op het dak van zijn enorme hallen met een grootte waarbij het park waar onze woningen voor moeten wijken in het niet valt. De noodzaak voor de sloop van de mooie huizen voor een veel kleiner park op de plaats van onze woningen valt hierbij weg. Indiener vindt het niet juist dat bij de bespreking van de alternatieven die naar aanleiding van amendement 2017/73 zijn opgesteld de bewoners en de gemeenteraad niet zijn ingelicht over die Jaarbeursplannen, terwijl de ambtenaren en het college van de gemeente de hoogte geweest moeten zijn van die plannen.
Het park zal niet alleen in de schaduw staan van een hoogbouw die niet past in de stad en zijn vergelijking hier niet kent, het park zal voor eeuwig een symbool zijn voor hoe een goed functionerende gemeenschap met diepe wortels in het gebied is behandeld door zijn eigen overheid, met als oorzaak ambtelijke en politiek spel.

Reactie
Over de noodzaak van het park: zie paragraaf 3.1.2 van dit rapport.
Het amendement 2017/73 is destijds verworpen. Indiener bedoelt waarschijnlijk amendement 2017/69. De plannen van de Jaarbeurs waren op dat moment van het onderzoek naar de mogelijkheden voor een creatieve inpassing nog niet bekend. Het Masterplan 2.0 van de Jaarbeurs (De Nieuwe Jaarbeurs) is pas in oktober 2019 aan de gemeente gepresenteerd.

2. Stedelijke ontwikkeling met achterhaalde uitgangspunten
Terwijl ons college zich inzet op hoge inkomens rond het traditionele centrum van de stad, stijgt de wachttijd exponentieel op de sociale huurmarkt. Met prijzen zoals voorspeld, €7.000 per vierkante meter voor koopwoningen in het gebied, rijst de vraag voor wie hier nou echt gebouwd gaat worden, voor de lokale vraag of voor mensen die vlakbij treinverbindingen wonen in Amsterdam, Rotterdam of Den Haag? Dit in een economische onzekere situatie voor velen in onze stad en in ons land en waarbij het gebruik van OV voor woon-werkverkeer duidelijk in kwestie wordt getrokken. Het beoogde gebruik van OV door de nieuwe bewoners is nu ingehaald door de realiteit waarbij OV wordt vermeden en er meer 2e hands auto's worden verkocht. Parkeernormen en de verkeersaders rond het project zijn hierbij ook achterhaald. Het project en zijn omvang wordt hierbij uiterst onverantwoordelijk en gaat een te grote druk zijn op bestaande infrastructuur.

Reactie
De vraag naar woningen is landelijk, maar zeker ook in de gemeente Utrecht, heel groot. De gemeente wil een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort met een gevarieerd woningaanbod. In 2016 is de Ruimtelijke Strategie Utrecht vastgesteld waarin de binnenstedelijke groei van het aantal woningen als beleid is geformuleerd. Dat beleid is overgenomen in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040, dat overigens nog vastgesteld moet worden door de gemeenteraad. Zie ook het antwoord op onderdeel 1 van zienswijze 9 op pagina 54.
De verwachting is niet dat dit beleid door de coronacrisis wezenlijk gaat veranderen.
Met een goede inrichting van het gebied wil de gemeente de risico's op gezondheidsproblemen, waar indiener zijn zorgen over uit, voorkomen. Zie ook het antwoord op onderdeel 9d van zienswijze 21 op pagina 74.

3. Ambitie "Healthy Urban Living" en geluidsnormen
Indiener ziet niet in hoe de ambitie "gezond stedelijk leven" waargemaakt kan worden in een gebied dat al 15 jaar te maken heeft en nog 15 jaar te maken krijgt met een grote transformatie. Bij die transformatie hoort ook bouwoverlast, en bij de aantallen woningen ook een verkeersoverlast laat staan overlast van horeca. Dit nog los van de Jaarbeurs waarbij het businessmodel van nachtelijke muziekevenementen een belangrijk deel van zijn strategie is geweest in de afgelopen jaren. Recentelijk heeft de gemeente dit ook ingezien, maar ten onrechte niet betrokken bij de besluitvorming.
Gezond stedelijk leven werkt ook niet tijdens de pandemie waarin wij ons bevinden, er zijn tal van wetenschappelijke artikelen waaruit blijkt dat extreem verdichte wijken, met veel gedeelde ingangen, liften en trappen, juist hebben gezorgd voor een snelle verspreiding van het covid-19 virus.
Ook het oprekken van de geluidsnormen geeft twijfel, hoewel de gemeente vaststelt dat dit door verkeer komt op de Croeselaan is dit in twijfel te trekken door de gereduceerde snelheid in de straat (30km) en de ingevoerde knip. Waar de geluidsnormen wel geschaad worden is door evenementen op het plein voor het station en bij de Jaarbeurs naast de 15 jaar bouwoverlast. Hier lijkt weer op non transparante wijze een besluit beïnvloed te worden door het ambtelijk bestuur en het college.

Indiener legt ten onrechte de relatie tussen bouwoverlast en de ambitie "gezond stedelijk leven."
Ook al neemt de transformatie een groot aantal jaren in beslag, dan nog kan de ambitie waargemaakt worden door de bouw van goede woningen met de voorzieningen en vormen van vervoer die voor een gezond stedelijk leven nodig zijn.
De hallen van de Jaarbeurs, waarin evenementen plaatsvinden vallen buiten dit bestemmingsplan.

De aanname dat de gemeente geluidnormen oprekt is niet juist. In artikel 5, lid 5.5, onder 1f (versie vaststelling, ontwerp: lid 5.4, onder 2a), is geregeld dat de geluidsbelasting op de gevels van nieuwbouw als gevolg van activiteiten van de Jaarbeurs aan de normen moet voldoen. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om hogere grenswaarden voor het verkeerslawaai vast te stellen, omdat binnenstedelijke ontwikkelingen wenselijk zijn, maar vaak niet mogelijk zijn met toepassing de voorkeursgrenswaarde.

4. Ambitie College 35% Sociaal
Hoewel ons college en regerende coalitie 35% sociale woningen als ambitie heeft, is dit nog op geen enkel project tijdens deze bestuursperiode gelukt. Sterker nog: onze sociale woningen worden gesloopt voor een park dat best een andere vorm kan hebben om de woningen en buurt samenleving te behouden. Met een ander plan kunnen er nog steeds substantiële hoeveelheden sociale woningen gebouwd worden als aanwinst en oplossing voor de stad. Hoewel de vraag voor starterswoningen stijgt en Utrecht populairder dan ooit is, heeft dit college een groei naar een 11-jarige wachtlijst gedoogd.

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 1 van zienswijze 9 op pagina 54.

5. Onduidelijkheid van het project in tijdelijkheid en veiligheid
Volgens de planning in het Beurskwartier gaat er plot voor plot 15 jaar gebouwd worden. De huidige bewoners hebben ervaring met jarenlang overlast door bouwactiviteiten en willen zorgen dat dit in heroverweging wordt genomen. Indiener hoopt te kunnen blijven wonen waar hij woont, maar ook voor de toekomstige buren maakt hij zich zorgen. Kinderen met concentratie problematiek, maar ook zorgmedewerkers met nachtdiensten, of mensen die van huis werken, er zal geen rust te vinden zijn.
Er is een duidelijk plan nodig, waarin onderwerpen zoals rustperiodes, een opgeruimde openbare ruimte, groenbeheer, verkeersveiligheid, bereikbaarheid voor mensen met fysieke beperkingen, handhaving, kennisdeling om overlast te voorkomen met best practices geregeld zijn. En misschien wel het allerbelangrijkste: bewoners moeten een rechtspositie krijgen binnen het participatieproces, waardoor participatie een vorm van overleg wordt en geen informatievoorziening. Zodat bouwbedrijven en overheden geen bedreiging vormen maar partners zijn. Zonder deze duidelijke rol voor bewoners, zal het 15 jaar lang afzien worden voor de bewoners in het project.

Reactie
De ontwikkelstrategie, de planning voor de realisatie van het Beurskwartier zal nader worden uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Ook zullen de door u genoemde onderwerpen, zoals groenbeheer, bereikbaarheid voor mensen met fysieke beperkingen daarin een zal de inrichting van de openbare ruimte daarin vorm krijgen. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zal uitgebreide participatie plaatsvinden en zeker niet slechts informatievoorziening. Directe omwonenden zullen hier met post die deur aan deur wordt bezorgd voor worden uitgenodigd.

Bouwoverlast is een aspect van uitvoering van een bestemmingsplan dat buiten de reikwijdte van deze procedure valt. Als reactie op dit aspect kunnen we op dit moment alleen onderstaande informatie aanbieden.
Nagenoeg elk bouwproject gaat gepaard met overlast. Deze overlast is tijdelijk en kan niet in een bestemmingsplan worden beperkt of gereguleerd.
Een de bouwer zich houden aan de verordening van de gemeente Utrecht. Op grond van de omvang en ligging van het project moet een bouwer een bouwveiligheidsplan opstellen. Daarin is onder meer aandacht voor: een omgevingsscan, een risicoanalyse, bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en gezondheid, een communicatieplan, sloop- en bouwveiligheid, een faseringsplan. De gemeente toetst het plan in ieder geval bij de omgevingsvergunning. Ontwikkelaar, aannemer, gemeente en een vertegenwoordiging van omwonenden gaan gezamenlijk tijdig in overleg om de bouwlogistiek te bespreken. Meer over het bouwveiligheidsplan en wat er allemaal in moet staan is te vinden op: https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/toolbox-bouwhinder/.

In het Bouwbesluit en de Circulaire Bouwlawaai 2010 zijn specifieke normen ter voorkoming van geluidsoverlast opgenomen. Het Bouwbesluit staat het bouwen op werkdagen en zaterdagen tussen 7.00 uur en 19.00 uur toe, mits de geluidsnormen tijdens de bouwperiode niet worden overschreden. De geluidswaarden liggen tussen de 60 dB (A) en 80 dB (A) op de gevel van geluidsgevoelige objecten, zoals aangrenzende woningen. Het Bouwbesluit geldt landelijk.
De bouwer is verplicht om met geluid- en trillingsmetingen aan te tonen dat de grenswaarden niet worden overschreden.
Voor het uitvoeren van werkzaamheden die de normen overschrijden buiten de reguliere werktijden, zoals in de avond of nacht, is een ontheffing van het college vereist. De gemeente is terughoudend in het verlenen van een dergelijke ontheffing. Alleen in specifieke situaties en bij dringende noodzaak wordt de ontheffing verleend onder strikte condities (dat zou bijvoorbeeld kunnen bij dringende verkeerstechnische, veiligheids- of bouwtechnische redenen). Er geldt dan wel dat de werkzaamheden moeten plaatsvinden met toepassing van de meest geluidarme machines en technieken.

6. Vervuiling van gronden

Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven is de grond van de Foreeststraat vervuild. Deze locatie is als alternatief aangeboden voor de bewoners van de te slopen panden aan de Croeselaan. Het is volledig onduidelijk hoe dit de gezondheid van bewoners en vooral kinderen kan aantasten. Wederom is deze informatievoorziening voor mensen die niet in dit vakgebied zitten, volledig vaag, en het is niet uit te sluiten dat dit een duidelijke reden heeft.

Reactie
In § 3.5.2.3 van de toelichting is de bodemsituatie van De Foreest besproken, waarbij is aangeven dat de bodem gesaneerd is. De bodemsituatie is geen beletsel voor het bouwen van de woningen.

7. Niet uitgevoerde motie, participatie tekorten en covid

In motie M2017/243, aangenomen door de gemeenteraad op 7-12-2017, onder andere de volgende punten:

a. “Daarbij het uitgangspunt te hanteren om huurders een vergelijkbare woning tegen eenzelfde huurniveau te bieden.”
   Het is heel onduidelijk wat nu mogelijk is. Volgens Portaal, verhuurder aan indiener, staat de wet Portaal niet toe om woningen te bouwen met het oppervlak en het aantal kamers van de huidige woningen aan de Croeselaan. Volgens ambtenaren van de gemeente kan dat wel, maar dit staat nergens zwart-op-wit. Portaal was niet bij de participatie bijeenkomsten. Bewoners is voorgehouden dat boven-benedenwoningen, gelijkwaardige woningen, zeker mogelijk zijn. De foto in het document “Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein Amendement 2017/69” van de 2 onder 1 kap woningen die er ooit hebben gestaan bevestigen dat beeld. Maar in het antwoord op schriftelijke vragen van de gemeenteraad schrijft het college op 3 december 2019 het volgende: “Ja, er zijn beperkingen op het type woningen dat op de Jan van Foreest wordt ontwikkeld. Dit heeft te maken met het programma, de stedenbouwkundige inpassing, de huidige eisen van het Bouwbesluit en de beschikbare ruimte op het uit te geven kavel." (SV 2019, nr. 243, antwoord vraag 9)
   Uit het bestemmingsplan blijkt dat er op de locatie De Foreest alleen appartementen komen. De gelijkwaardigheid zoals geschetst is dus een bijzonder flexibel begrip in de interpretatie van onze gesprekspartners bij de gemeente. De invulling van De Foreest is nooit in het “participatie traject” besproken.
b. “Zorg te dragen voor een goede afstemming van werkzaamheden en aankopen van panden, gezien de planning om al in 2018/2019 te beginnen aan de bouw van de naastgelegen gebouwen van het Amrath Hotel en Wonderwoods.”
   Indiener kan de gemeenteraad verzekeren dat dit niet gebeurd is. Wel is er na het begin van de bouw van het Amrath Hotel contact gezocht door indiener, en is er recent contact geweest op eigen initiatief met de bouwer van Wonderwoods. Via deze contacten heeft indiener vernomen dat er 12 uur per dag, 6 dagen in de week gebouwd mag worden. Overleg vooraf heeft niet plaatsgevonden terwijl dit een enorme inbreuk is op het leefgenot van bewoners. Indiener gaat er van uit dat de gemeenteraad dit zal corrigeren.

c. "Zorg te dragen voor heldere communicatie, en een aanspreekpunt, iemand waarbij bewoners en eigenaren terecht kunnen met hun vragen en waarvan uit snel en helder gereageerd wordt op alle mogelijke vragen en onduidelijkheden;"
Wederom is hier geen sprake van. Formele bijeenkomsten met notulen zijn vervangen door informele bijeenkomsten, waarbij niets wordt vastgelegd en er regelmatig tegenstrijdige uitspraken worden gedaan. Mails met vragen worden ook niet schriftelijk beantwoord maar via de telefoon. Het is logisch dat het participatie traject door Covid-19 een andere vorm heeft gekregen, maar nu is het zeer onduidelijk voor iedereen: welke uitspraak is rechtsgeldig en welke kan later veranderen? Waar liggen de rechten van de bewoners als gesprekspartner en in hoeverre hebben zij een rechtspositie? Wat is het verschil tussen een informatiebijeenkomst en participatie?
Er bestaan grote problemen met de informatievoorziening waarop raadsleden hun beslissingen moeten maken. De slachtoffers van dit plan zijn wij, onze buren en onze kinderen. Er bestaat geen rechtsgelijkheid, er is geen kennis gelijkheid of enige vorm van kansen terwijl de bedreiging vanuit onze gemeente fysiek aanwezig is in zijn leven, en op elk moment, elke dag dat indiener mentaal deze bedreiging ervaart. Participatie is geen eenrichtingsverkeer, het moet betekenen “samen onze stad maken” niet “vanwege prestigeprojecten een groep slachtofferen”.

Reactie
Wij betreuren het dat de huidige participatie en informatievoorziening niet bevalt. We doen er van alles aan om de informatie over dit project en de daaraan gekoppelde sloop of transformatie van de panden zo duidelijk mogelijk te geven. Dit doen we door middel van aan-huis-bezorgde brieven, (online)bijeenkomsten, maar ook door middel van individuele gesprekken. Daarnaast is er ook een contactpersoon van de gemeente aangesteld om alle vragen en zorgen van bewoners te beantwoorden. Uiteraard staan we open voor suggesties van indiener voor een betere wijze van informatievoorziening.

8. Conclusie en alternatief
Indiener dringt er bij de gemeenteraad op aan om een stap terug te maken, en het plan Kurstjens te heroverwegen, waarbij functioneel groen een verbinding biedt met de omgeving van het Beurskwartier. Hierbij inachtneming van enige realiteitszin, waarbij er stap voor stap gekeken wordt naar behoeftes van de bewoners van Utrecht en er directe heldere en transparante participatie plaatsvindt met de bewoners in de omgeving van het project en er niet 15 jaar bouwoverlast te verwachten zal zijn. Het is aan de gemeenteraad en college hier heldere kaders voor te ontwikkelen, en indiener biedt aan om namens bewoners hier graag over mee te denken.”

Reactie
Zie §*3.1 van dit rapport*

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot de verhoging van het percentage sociale huurwoningen naar 35%, zie §2.3.1.1 van dit rapport (lid 5.2, onder 1a).

Zienswijze 33 Urban Interest Ontwikkeling BV

De inhoud van deze zienswijze is, met uitzondering van de onderdelen 2, 3 en 4, ook opgenomen in de zienswijze 30.
De zienswijze is ingediend door advocatenkantoor BarentsKrans namens Urban Interest Ontwikkeling BV (verder: Urban Interest). Urban Interest is eigenaar van en verhuurt winkels en winkelcentra (kantoren en woningen) in heel Nederland, waaronder Winkelcentrum NOVA (inclusief de bovengelegen woningen, kantoorruimte, en parkeergarage) in de Utrechtse wijk Kanaleneiland. Urban Interest is van mening dat onvoldoende is onderzocht in welke mate verwezenlijking van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximaal mogelijke vierkante meters aan winkelruimte consequenties heeft voor de bestaande detailhandel in de omgeving. Daarmee heeft het ontwerpbestemmingsplan de belangen van Urban Interest en winkeliers in de omgeving van het plangebied worden onvoldoende meegewogen.

Urban Interest verzoekt de gemeenteraad om het ontwerpbestemmingsplan niet, dan wel met inachtneming van deze zienswijze vast te stellen.

1. De regels zijn rechtsonzeker en in strijd met de wet
De regels in artikel 5, lid 5.1, eerste onderdeel, van het ontwerpbestemmingsplan met randvoorwaarden voor de verlening van een omgevingsvergunning zijn niet (voldoende) objectief begrensd. Artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder b, stelt de verlening van de omgevingsvergunning voor de locaties met de functie Woongebied namelijk afhankelijk van de invulling die het college van burgemeester en wethouders geven aan de in die regels opgenomen vage, subjectieve criteria, bijvoorbeeld dat de locaties bijdragen aan (1) de doelstelling van een gezonde, stedelijke ontwikkeling en (2) de uitvoering van de gemeentelijke ambities over toegankelijkheid en over duurzaamheid. Gelet op het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 7c, veertiende lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, in samenhang met artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het rechtszekerheidsbeginsel. [Onderdelen 3-6 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 1 van zienswijze 30. Dit onderdeel leidt tot wijziging van de regels.

2. Onvoldoende duidelijk welk gevolg het plan voor Urban Interest heeft
Een actuele visie over de ontwikkeling van deze percelen ontbreekt ten onrechte. Het gevolg is dat voor Urban Interest onvoldoende duidelijk is wat de mogelijkheden zijn voor de realisatie van winkelruimte in het gebied. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de wettelijke systematiek, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en met een goede ruimtelijke ordening. [Onderdeel 7 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Het is niet zo duidelijk wat indiener met dit onderdeel bedoelt. De omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein beschrijft wat de gemeente van plan is met het plangebied: "Winkels in het Beurskwartier hebben een ondersteunend karakter en zijn gericht op bewoners, bezoekers en werkenden in het Beurskwartier. Winkels op deze locatie concurreren niet met de winkelfunctie in Hoog Catharijne en de historische binnenstad, waar op grote schaal kan worden gewinkeld. Voor het Beurskwartier kan gedacht worden aan het toevoegen van een beperkte hoeveelheid detailhandel, en alleen indien deze gericht is op de dagelijkse inkopen passend bij het type inwoners en passanten." Het bestemmingsplan legt de juridische basis voor de uitvoering van de omgevingsvisie.
De omvang van de commerciële voorzieningen in het Beurskwartier blijft beperkt. En omdat het winkelcentrum Kanaleneiland, waar indiener eigenaar van is, zo ver buiten het plangebied ligt, valt moeilijk in te zien welk nadeel indiener zal ondervinden van de uitvoering van het bestemmingsplan.
Zie ook de reactie op de punten 3 en 4.

3. Hoeveelheid winkels ten onrechte niet gemaximeerd
Met het Ontwerpbestemmingsplan wil de gemeente Utrecht, aldus de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, de bouw van een nieuwe, hoogstedelijke woonwijk mogelijk maken. Hoogstedelijk houdt in dat er niet alleen woningen, maar ook andere voorzieningen, zoals winkels, horeca met terrassen en andere centrumvoorzieningen komen.
Het toegestane vloeroppervlak van winkelruimte is in het bestemmingsplan- anders dan het vloeroppervlak van woningen en het vloeroppervlak van zelfstandige kantoren - om voor Urban Interest onbegrijpelijke redenen in het Ontwerpbestemmingsplan niet gemaximeerd. Dit heeft tot gevolg dat onvoldoende duidelijk is hoeveel vierkante meter b.v.o. aan winkelruimte zal mogen worden gerealiseerd
Urban Interest wenst te benadrukken dat winkelcentra over het algemeen de afgelopen jaren zijn geconfronteerd met een constante daling van bezoekersaantallen. De Corona-crisis heeft dit beeld helaas enkel versterkt. Daar komt bij dat de detailhandelsvoorzieningen in de omliggende gebieden van het plangebied beschikken over een overcapaciteit. Naast Winkelcentrum NOVA wijst Urban

Interest in dit verband onder meer ook op Hart van Hoograven, Woonboulevard Utrecht, Leidsche Rijn Centrum en de detailhandelsvoorzieningen aan het Smaragdplein en de Rijnlaan.
Een ongemaximeerd aantal vierkante meters b.v.o. aan winkelruimte tast de concurrentiepositie van de huurders van winkelpanden in onder meer Winkelcentrum NOVA aan. Daardoor worden zij op een onnodige en daardoor onaanvaardbare manier benadeeld, hetgeen tot (meer dan de huidige) leegstand in het winkelcentrum zal leiden. Dit heeft op zijn beurt nadelige gevolgen voor de verhuur(baarheid) van winkelruimte door Urban Interest. De recente investeringen die Urban Interest heeft gedaan om het winkelcentrum weer aantrekkelijk te maken voor bezoekers zouden daardoor weer teniet worden gedaan.
Verwezenlijking van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximaal mogelijke vierkante meters aan winkelruimte zal bovendien zorgen voor een onevenwichtige spreiding van winkels, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
Urban Interest is van mening dat het toegestane vloeroppervlak aan winkelruimte, net als het vloeroppervlak van woningen en het vloeroppervlak van zelfstandige kantoren, in het ontwerpbestemmingsplan gemaximeerd dient te worden, rekening houdend concurrentiepositie van de in de omgeving gevestigde winkeliers en met de reeds bestaande overcapaciteit van de detailhandelsvoorzieningen in de nabijgelegen gebieden en de wijze waarop middels dit potentieel reeds in de behoeften aan detailhandel kan worden voorzien. Handhaving van de huidige evenwichtige spreiding van winkels in de regio dient ook de goede ruimtelijke ordening. [Onderdeel 8-13 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Zie §3.2.6.2 en §3.2.7 van dit rapport.
Op grond van dit onderdeel en van onderdeel 4 is nader onderzoek gedaan naar de behoefte aan voorzieningen. In het onderzoeksrapport wordt geadviseerd om de omvang van detailhandel te beperken. Wij volgen dat advies op. In de regels is een maximum gesteld aan de winkels van 2.600m², inclusief afhaalzaken. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan toelichting toegevoegd.

4. Onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking ondeugdelijk
Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening, dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten. Deze bepaling is bedoeld om ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een mogelijke toevoeging van vele vierkante meters aan winkelruimte. De behoefte aan winkelruimte in het plangebied is in de toelichting echter onvoldoende toegelicht. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening.
In de toelichting wordt slechts ten aanzien van de 'ondersteunende functies en voorzieningen' gesteld dat de realisatie van maximaal 15.000 vierkante meter aan centrumfuncties en andere voorzieningen voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er wordt geenszins geconcretiseerd aan welke voorzieningen behoefte bestaat en wat die behoefte aan de betreffende voorzieningen inhoudt. Het is dan ook onduidelijk of er behoefte aan winkelruimte in het gebied bestaat en indien dat het geval zou zijn, aan hoeveel vloeroppervlakte aan winkelruimte behoefte zou bestaan.
Een verwijzing naar het Structuurplan Stationsgebied 2006 is eveneens onvoldoende om de behoefte aan winkelruimte toe te lichten. Niet alleen bevat het Structuurplan Stationsgebied 2006 geen toelichting op de behoefte aan winkelruimte, het Structuurplan Stationsgebied 2006 is bovendien gedateerd en kan reeds om die reden geen deugdelijke onderbouwing vormen van de behoefte aan winkelruimte in het plangebied op dit moment.
Omdat de behoefte aan winkelruimte niet goed in beeld is gebracht, kan de gemeenteraad het belang van Urban Interest en de van de winkeliers niet goed meewegen. Urban Interest meent dat er geen actuele regionale behoefte bestaat aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximaal mogelijke vierkante meters aan winkelruimte. Zoals Urban Interest in onderdeel 3 al heeft toegelicht, is er al overcapaciteit van de detailhandelsvoorzieningen in de nabijgelegen gebieden. [Onderdeel 14-19 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Zie de reactie hierboven op onderdeel 3.

5. Geluid
In §3.5.3.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de algemene conclusie getrokken dat de voorziene ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen de regels en de eisen van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Urban Interest stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en geeft daarvoor de volgende onderbouwing:

a. er is een veelheid aan geluidsbronnen, niet alleen diverse vormen van verkeer, maar ook die van de nabijgelegen Jaarbeurshallen met (i) geluid afkomstig van buitenactiviteiten, waaronder laad- en losactiviteiten; (ii) geluid afkomstig van apparatuur op het dak en (ii) geluid als gevolg van muziekevenementen;
b. ondanks de veelheid aan geluidbronnen en de cumulatieve effecten hiervan voorziet het ontwerpbestemmingsplan in geluidgevoelige bestemmingen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, namelijk de realisatie van een groot aantal woningen;
c. in §3.5.4 2 en §3.5.4.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat het langtijdgemiddelde geluidniveau van de expeditiestraat en de vele installaties op de Jaarbeurshallen respectievelijk het langtijdgemiddelde geluidniveau veroorzaakt door de gebruikers van het parkeerterrein van de Urban Interest ver boven de richtwaarde voor een rustig woongebied ligt langtijdgemiddelde geluidniveaus veroorzaken die in het hele plangebied ver boven de richtwaarde liggen;
d. in artikel 5, lid 5.4, onderdeel 2, onder a, en in artikel 6, lid 6.3, onderdeel 2, aanhef en onder a, is weliswaar als voorwaarde opgenomen dat bepaalde geluidsniveaus in acht moeten worden genomen, maar in het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte niet nader onderzocht op welke wijze kan worden voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het langtijdgemiddelde geluidniveau als gevolg van onder meer (i) de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs en (ii) het nabijgelegen parkeerterrein, aangezien het parkeerterrein niet is afgesloten of overdekt.

[Onderdeel 20-26 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 9 van zienswijze 30.

6. Parkeergelegenheid onvoldoende gewaarborgd
Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is al een tekort in de omgeving van het plangebied. Dat tekort is ten onrechte niet meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte. Bovendien kan de gemeenteraad niet volstaan met het standpunt dat de parkeerplaatsen die gebruikers en bezoekers van het plangebied nodig hebben, beschikbaar zijn op het parkeerterrein aan de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal en een gemeentelijke P+R-garage. [Onderdeel 27 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Zie §3.3 van dit rapport.

7. Luchtkwaliteit
In §3.5.6 van de Toelichting staat dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Urban Interest trekt deze conclusie in twijfel. Daartoe stelt zij dat het onderzoek naar de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor de luchtkwaliteit, dat aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag is gelegd, gebrekkig en onvolledig is. Uit het onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan niet worden afgeleid dat aan de wettelijke normen wordt voldaan. Bovendien zijn in dat onderzoek uitsluitend de hoofdwegen onderzocht. [Onderdeel 28 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 12 van zienswijze 30.

8. Gebrekkig onderzoek
In het voorgaande blijkt dat diverse onderzoeken, waaronder het akoestisch onderzoek, het parkeeronderzoek en het onderzoek naar de luchtkwaliteit, gebrekkig zijn uitgevoerd of opgesteld. Dit geldt echter voor meerdere onderzoeken, zoals onder meer met betrekking tot externe veiligheid en flora- en fauna. Urban Interest maakt zich dan ook zorgen over de zorgvuldigheid van de totstandkoming en de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp MER-besluit en het Ontwerp Hogere Waarden-besluit. [Onderdeel 29 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 13 van zienswijze 30.

9. Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar
Urban Interest twijfelt voorts aan de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt zowel voor de financiële uitvoerbaarheid als voor de juridische en feitelijke uitvoerbaarheid. [Onderdeel 30 van de integrale zienswijze.]

Reactie
Zie de reactie op onderdeel 14 van zienswijze 30.

Conclusie
Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de volgende aanpassingen in het plan gemaakt:
- de regels zijn verduidelijkt, zoals besproken in §3.2.6 en §3.2.7 van dit rapport; in §2.3.1.1 van dit rapport is het gewijzigde artikel 5 opgenomen en ook de andere wijzigingen die in §3.2.7 zijn genoemd zijn doorgevoerd, zoals de wijzigingen naar aanleiding van het “ladderonderzoek”;
- aan de artikelen 5 (zie §2.3.1.1 van dit rapport) en 6 (zie §2.3.1.2 van dit rapport) is in respectievelijk lid 5.5, onderdelen 1.f en g, en lid 6.3, onderdeel 2.a, een regel toegevoegd die borgt dat de geluidbelasting op voor nieuwe woningen, ook door piekgeluiden, van de Jaarbeurs, de kantoren aan de Graadt van Roggenweg en het parkeerterrein van de Rabobank op een aanvaardbaar niveau blijft;
- §3.5.7.4 van de toelichting wordt geactualiseerd met de resultaten van het aanvullende onderzoek naar de huismus in en rond De Foreest, zie §2.3.3.4 van dit rapport.

5 Bijlage: overzicht verandering artikel 5 en 6

Inhoud

A. integrale tekst artikel 5, versie ontwerp
B. tabel met de omzettingen en veranderingen
C. integrale tekst artikel 6, versie ontwerp
D. tabel met de omzettingen en veranderingen

5.1 Artikel 5, tekst ontwerpbestemmingsplan

Artikel 5 Woongebied

5.1 Doel van de functie

1. Locaties met de functie Woongebied zijn bedoeld voor het transformeren van de bestaande locatie naar een hoogstedelijk woongebied met in ieder geval de volgende kenmerken:
   a. de invulling van het gebied draagt bij aan de doelstelling van een gezonde, stedelijke ontwikkeling, met een goede mix van woningen, centrumfuncties en groen en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer;
   b. de invulling van het gebied sluit aan op de ontwikkeling van het Stationsgebied;
   c. de ontwikkeling draagt bij aan de uitvoering van de gemeentelijke ambities over toegankelijkheid en over duurzaamheid, zoals een zorgvuldig gebruik van grondstoffen, natuurinclusief en diervriendelijk bouwen en energie;
   d. de inrichting van het gebied legt ecologische verbindingen met de gebieden buiten het plangebied;
   e. de voorzieningen voor autoverkeer zijn beperkt tot uitsluitend de voorzieningen die nodig zijn voor het laden en lossen en voor het parkeren van deelauto's, hulpdiensten en auto's van invaliden; in de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van andere auto's;
   f. het benodigde aantal parkeerplaatsen op grond van daadwerkelijke invulling bedraagt niet meer dan 1.359 parkeerplaatsen, berekend volgens de methode die aan de onderbouwing van het bestemmingsplan ten grondslag ligt, waarbij de nog niet vergunde ruimte van het programma volgens die methode meegerekend wordt;
   g. de invulling van het gebied houdt rekening met de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hoge temperaturen;
   h. het aantal woningen bedraagt maximaal 3.384, waarvan minimaal 20% in de categorie sociale woningbouw; de woningen hebben in totaal een maximum bruto vloeroppervlak van 223.500 m²;
   i. het vloeroppervlak van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 50.000 m² b.v.o.;
   j. de begane grondlaag van de bouwblokken biedt ruimte aan activiteiten met een uitstraling die zorgt voor een levendig straatbeeld;
   k. hoofdgebouwen vormen gesloten bouwblokken met een gevarieerde bouwhoogte tot een hoogte van maximaal 45 meter met hoogteaccenten tot maximaal 90 meter;
   l. in het noordelijke deel van het plangebied is ruimte voor een park.
2. Zolang een locatie nog niet gebruikt wordt voor het bouwen of inrichten voor het doel dat onder 1 is beschreven, is de functie woongebied ook bedoeld:
   a. voor activiteiten die nodig zijn voor de voorbereiding van de uitvoering van het doel onder

1,
   b. voor activiteiten die horen bij de functies en activiteiten in en om het plangebied en
   c. voor tijdelijke activiteiten die het doel onder 1 niet in de weg staan, die geen onevenredige hinder veroorzaken voor de gebruikers van het plangebied en de directe omgeving daarvan en die geen noemenswaardige toename van het motorverkeer tot gevolg hebben, tijdelijk bouwverkeer niet meegerekend.
3. Op locaties waar het doel dat onder 1 is beschreven is verwezenlijkt is de functie Woongebied alleen nog bedoeld voor het in stand houden van de gebouwen en de inrichting van die locaties. Een nog te bouwen gebouw dat hoort bij een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt na de bekendmaking van de omgevingsvergunning beschouwd als een onderdeel van het doel dat verwezenlijkt is.

5.2 Uitvoering en voortgangsbewaking

1. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van beleidsregels of het bouwen en de activiteiten die met het beoogde bouwwerk samenhangen voldoen aan het doel van de functie.
2. De beleidsregels geven duidelijkheid over de fase van uitvoering van het project. Activiteiten die horen bij de doelen die in lid 5.1, onder 1, zijn beschreven en die niet vallen onder de doelen van lid 5.1, onder 2, zijn alleen toegestaan vanaf het moment dat de fase die hoort bij de doelen van lid 5.1, onder 1 is aangebroken. Zolang burgemeester en wethouders geen beleidsregels hebben vastgesteld verkeert het project in de fase van lid 5.1, onder 2.
3. Over de voortgang van de realisering van het in lid 5.1, onder 1, beschreven doel leggen burgemeester en wethouders vanaf 1 januari 2023 jaarlijks verantwoording af in een voortgangsrapport.
4. Het voortgangsrapport bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
   a. een overzicht van de gerealiseerde onderdelen van het programma voor het Beurskwartier;
   b. een overzicht van de onderdelen van het programma voor het Beurskwartier die vergund of in uitvoering zijn;
   c. een evaluatie van de invulling, de planning en de fasering van het project;
   d. een conclusie waaruit blijkt of het programma, de beoogde stedenbouwkundige invulling, de fasering of de planning veranderd moeten worden.

5.3 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:
   a. wonen en de daarbij horende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen en het gebruik van de woning;
   b. activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen: het exploiteren van winkels, waaronder afhaalzaken, het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur en andere publieksfuncties;
   c. horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van Lijst van Horeca-activiteiten, tot een maximum van 7.500 m^2 b.v.o.;
   d. het gebruiken van zelfstandige kantoren;
   e. lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving;
   f. onderwijs, medische en paramedische diensten, kinderopvang;
   g. spelen en bewegen;
   h. het aanleggen en gebruiken van dakterrassen en daktuinen;
   i. activiteiten die horen bij de activiteiten die in dit onderdeel genoemd zijn, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van parken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen .

2. Op de locaties die vallen onder de werking van lid 5.1 onder 2 kunnen activiteiten plaatsvinden zolang die de transformatie van het gebied niet verhinderen, zoals activiteiten die passen bij de nog bestaande situatie, waaronder parkeren en jaarbeursdoeleinden, of activiteiten die tijdelijk zorgen voor een passend gebruik van een locatie en activiteiten die nodig zijn voor de transformatie, zoals het gebruiken van de locatie als tijdelijk bouwterrein of voor het aanleggen van verkeersstructuur.
3. Op de locaties die vallen onder de werking van lid 5.1 onder 3 zijn in de ruimten van gebouwen alleen de onder 1a tot en met 1g genoemde categorieën van activiteiten en het aantal woningen toegestaan die in de vergunning voor het bouwen zijn opgenomen.
4. Terrassen bij horecagelegenheden zijn toegestaan, als het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau veroorzaakt door stemgeluid op het terras op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

5.4 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:
   a. op de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige functies mag in de representatieve bedrijfssituatie het langtijdgemiddelde geluidniveau door het gebruiken van of door activiteiten in de hallen van de Jaarbeurs Utrecht van 7-19 uur niet meer zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden;
   b. het bouwwerk past, met toepassing van lid 5.3, in het doel van de functie dat in lid 5.1, onder 1, is beschreven;
   c. het bouwwerk draagt bij en doet geen afbreuk aan de invulling van het hele gebied;
   d. een gebouw dat lager dan 30 meter is heeft een dak dat voor een groot deel bedekt is met planten;
   e. voorzieningen in de ondergrond die nodig zijn voor het functioneren van het bouwwerk passen bij een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond en doorboren de scheidingslaag tussen de het eerste en het tweede waterhoudend pakket alleen als daar een dringende reden voor is.
3. Burgemeester en wethouders houden bij de beoordeling of een aanvraag voldoet aan de voorwaarden rekening met eerder verleende vergunningen.
4. Burgemeester en wethouders weigeren een vergunning:
   a. als aannemelijk is dat de vergunning leidt tot overschrijding van een aantal, oppervlakte of hoogte die in lid 5.1 onder 1 staat;
   b. als aannemelijk is dat het verlenen van de vergunning het realiseren van een percentage dat in lid 5.1 onder 1f staat onmogelijk maakt of ernstig bemoeilijkt.
5. Burgemeester en wethouders kunnen in ieder geval een vergunning weigeren:
   a. als uit de beleidsregels bedoeld in lid 5.2 of uit de regel in lid 5.2, onder 2, blijkt dat de aanvraag niet past bij de bouwfase van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft;
   b. als uit de beleidsregels bedoeld in 5.2 blijkt dat de aanvraag niet past in de programmatische invulling van het gebied of
   c. als de aanvraag een locatie betreft waarop lid 5.1, onder 3, van toepassing is.

5.5 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges en belhuizen.

5.2 Tabel omzettingen en veranderingen van artikel 5

Aanwijzingen voor het lezen

- Met onderdeel 1.a.i wordt bedoeld: onderdeel 1, onder a, onder i.
- De opmerking “uitgebreid” betekent: aan de regel van het ontwerp zijn elementen toegevoegd. Zo zijn is de nieuwe regel in lid 5.2, onderdeel 1, onder a, uitgebreid, omdat die regel een samenvoeging is van de regels in het ontwerp in lid 5.1, onderdeel 1, onder ha en in lid 5.3, onderdeel 1 onder a. Andere uitbreidingen zijn verduidelijkingen of toevoegingen naar aanleiding van een zienwijze.
- De opmerking “ongewijzigd” betekent: de regel is exact overgenomen.

z.o.z

Tabel wijzigingen artikel 5

ontwerpbestemmingsplan		vast te stellen bestemmingsplan		
lid	**onderdeel**	**lid**	**onderdeel**	**opmerking**
5.1	aanhef	5.1	aanhef	uitgebreid
	1.a	5.1	aanhef	
	1.b	–	–	geschrapt
	1.c: toegankelijk	5.2	2.a, 3e onderdeel	
	1.c: energie	5.5	1.d	
	1.c: grondstoffen	–	–	geschrapt
	1.c: diervriendelijk	–	–	geschrapt
	1.d	5.2	2.a, 1e onderdeel	
		5.5	1.c	
	1.e	5.2	2.a, 4e onderdeel	
	1.f	5.5	1.i	
	1.g	5.2	2.a, 3e onderdeel i	
		5.5	1.c	
	1.h	5.2	1.a	percentage geschrapt
	1.i	5.2	1.b	
	1.j	5.5	1.e	
	1.k	5.5	1.b	uitgebreid
	1.l	5.5	1.c	
	2	5.4	2	essentie, rest geschrapt
	3	–	–	geschrapt
5.2	1	5.6	1	uitgebreid
	2	5.6	2	geschrapt
	3	5.6	2	ongewijzigd
	4	5.6	3	ongewijzigd
5.3	1.a	5.2	1.a	uitgebreid
	1.b en 1.c	5.2	1.c, 1e onderdeel	
	1.d	5.2	1.b	
	1.e	5.2	1.c, 2e onderdeel	
	1.f: onderwijs en kinderopvang	5.2	1.c, 3e onderdeel	
	1.f: overig	5.2	1.c, 1e onderdeel	
	1.g	–	–	geschrapt
	1.h en 1.i	5.2	1.d	
	2	–	–	geschrapt
	3	–	–	geschrapt
	4	5.2	2.b	
5.4	1	5.4	1 en 2	uitgebreid
	2.a	5.5	1.f, 1e onderdeel	
	2.b	5.5	1, aanhef	essentie
	2.c	–	–	geschrapt
	2.d	5.5	1.d	
		5.6	1.d	
	2.e	5.5	1.h	ongewijzigd
	3	5.5	2	ongewijzigd
	4.a	–	–	geschrapt
	4.b	5.5	1.a	essentie, rest geschrapt
	5	–	–	geschrapt
5.5		5.3	–	ongewijzigd

5.3 Artikel 6, tekst ontwerpbestemmingsplan

Artikel 6 Wonen

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor:

1. maximaal 60 woningen, waarvan minimaal 50% in de categorie sociale woningbouw en de overige woningen in de categorie middeldure huurwoningen, met de daarbij horende voorzieningen;
2. in het noordelijke deel kan, aansluitend aan de functie Verkeer - Verblijfsgebied, ruimte geboden worden aan een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m2.

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. Activiteiten die bij de centrumfunctie passen zijn:
    a. activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen: het exploiteren van winkels, het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur en andere publieksfuncties;
    b. horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van Lijst van Horeca-activiteiten;
    c. lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving;
    d. medische en paramedische diensten, kinderopvang.

6.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:
    a. op de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige functies mag in de representatieve bedrijfssituatie het langtijdgemiddelde geluidniveau door het gebruiken van of door activiteiten van het parkeerterrein dat aangrenzend aan de functie Wonen aan de spoorzijde ligt van 7-19 uur niet meer zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden;
    b. aan de kant van de Jan van Foreeststraat, de zuidkant, heeft een gebouw maximaal 4 bouwlagen met een totale hoogte van maximaal 15 meter; aan de kant van de Van Zijstweg, de noordkant, zijn maximaal 9 bouwlagen, met een totale hoogte van maximaal 30 meter toegestaan; de tussenliggende bebouwing mag geleidelijk oplopen van 4 naar 9 bouwlagen, waarbij ook hoogte geleidelijk oploopt;

c. alle ingangen van woningen en bij de woning horende gebouwen zijn toegankelijk voor iedereen;
d. een woning waarvan de ruimten allemaal of bijna allemaal op dezelfde verdieping liggen, is een nultredenwoning.

3. Burgemeester en wethouders weigeren een vergunning als aannemelijk is dat de vergunning leidt tot overschrijding van een aantal woningen, tot een lager percentage woningen in de categorie sociale huur, of tot overschrijding van de oppervlakte van de centrumfunctie die in lid 6.1 staat.

6.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges, afhaalzaken en belhuizen.

5.4 Tabel omzettingen en veranderingen van artikel 6

Aanwijzingen voor het lezen: zie hierboven in §5.2.

Tabel wijzigingen artikel 6

ontwerpbestemmingsplan		vast te stellen bestemmingsplan		
lid	**onderdeel**	**lid**	**onderdeel**	**opmerking**
6.1	aanhef	6.1		uitgebreid
	1	6.2	1	percentage geschrapt
	2	6.2	2	
6.2	1	6.2	3	
	2	6.2	2	
6.3	1	6.3	1	uitgebreid
	2.a	6.3	2.a	uitgebreid
	2.b	6.3	2.b	aangepast
	2.c	6.3	2.c	ongewijzigd
	2.d	6.3	2.d	ongewijzigd
	3	–	–	geschrapt
6.4		6.5	–	ongewijzigd