Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Westflank Zuid, stationsgebied 1e herziening

December 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN WESTFLANK ZUID, STATIONSGEBIED 1E HERZIENING. 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
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 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5

3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 7

3.1 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN 7
3.1.1 WIJZIGINGEN VAN DE JURIDISCHE REGELING NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN ER ZIJN GEEN WIJZIGINGEN VAN DE JURIDISCHE REGELING NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN. 7
3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 7
3.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 9

4 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 23

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van station Utrecht Centraal. Het plangebied is begrensd door het Beatrixgebouw aan de noordkant, het spoor en de Moreelsebrug aan de oostkant, de Rabobank aan de zuidkant en de Croeselaan aan de westkant. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen.

Dit bestemmingsplan wijzigt het huidige bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied', dat de ontwikkeling van in totaal 4 bouwvolumes van het Knoopcomplex planologisch-juridisch mogelijk maakt, te weten Knoop 1, Knoop 2a en 2b en Knoop 3. Knoop Fase 1 is gerealiseerd en in 2018 in gebruik genomen door het Rijksvastgoedbedrijf.

Het doel van de wijziging van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van de ontwikkeling van fase 2 en 3 rond het bestaande Rijkskantoor de Knoop (fase 1) conform het geactualiseerde Stedenbouwkundig Plan De Knoop fase 2 en 3 (november 2022) en de huidige uitgangspunten voor gezond stedelijk leven voor iedereen. Het gaat om de ontwikkeling van:

- Kantoren 38.500 m2 BVO in Fase 2 en 14.000 m2 BVO in Fase 3.
- Een stadslobby. Dit is een openbare ontmoetingsplaats voor onder meer medewerkers, bewoners en bezoekers in Fase 2
- Woningen: 7.000 m2 BVO in het middenhuur segment in Fase 3.
- Plintfuncties met een publieksgericht karakter, minimaal 1.500 m2 BVO in Fase 2 en minimaal 1.000 m2 BVO in Fase 3.
- Een parkeerkelder voor de auto's en fietsen van de gebruikers van het gebouw. Deze parkeerkelder biedt ook ruimte voor uitbreiding van de Knoopstalling.
- Het huidige restaurant 'The Green House' en de parkeerplaatsen verdwijnen.

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, zijn in hoofdstuk 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 in beginsel alleen beroep ingesteld kan worden tegen de juridische regeling en niet tegen de onderbouwing.
Het verbeteren van kennelijke fouten, zoals spel- en/of grammaticale fouten, foute verwijzingen of het verbeteren van andere fouten die geen betrekking hebben op inhoudelijke wijzigingen, wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 4 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 3 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 24 november 2023 tot en met donderdag 4 januari 2024 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 twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

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 gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. 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 commissie 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

Omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is hierop nog oud recht (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wro. 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

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport juni 2024, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het 'Bestemmingsplan Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening'.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

- Duurzaamheid: Een verzoek om in de uitvraag voor de nieuwbouw ook criteria voor de sloop van de bestaande bebouwing op te nemen en daarbij in te zetten op hergebruik van (delen van) het gebouw van restaurant The Greenhouse op een andere locatie.
- Mogelijke strijdigheid met de Overeenkomst:
  Volgens indiener zou het ontwerp bestemmingsplan niet overeenkomen met de Overeenkomst inzake herontwikkeling Westflank Zuid' (28 oktober 2014) tussen Rabobank, gemeente Utrecht, NS Vastgoed en Rijksvastgoedbeheer (RVB) (hierna 'de Overeenkomst') op de volgende punten:
  - de gewenste afstand tussen de geplande nieuwbouw (fase 3) en het bestuurscentrum van de Rabobank.
  - borging van maatregelen om een goed windklimaat te realiseren.
  - Het ontwerp maakt de realisatie van uitpandige balkons mogelijk bij een toren van 90 meter hoog in fase 3.
- Hoogte toren Fase 3
  Het bestemmingsplan bevat ten onrechte de mogelijkheid om in fase 3 een toren van 90 meter hoog te realiseren. De gemeente heeft de ruimtelijke effecten van een toren van 90 meter op het gebied van windklimaat, geluid en luchtkwaliteit onvoldoende afgewogen.
- Het windonderzoek is onvolledig:
  - Het effect op het windklimaat van het opschuiven van de gevel met 93 cm is niet onderzocht en dus niet afgewogen.
  - Niet alle invoergegevens zijn opgenomen in het windhinderrapport
  - Het rapport gaat uit van de realisatie van de bebouwing in het Beurskwartier, terwijl deze realisatie nog onzeker is in verband met een beroepsprocedure tegen dit bestemmingsplan.
- Mobiliteit:
  De onderbouwing voor het onderdeel verkeer en bereikbaarheid is onvoldoende omdat deze gebaseerd is op een verouderd onderzoek. Zo is daarin de ontwikkeling van Merwedekanaalzone bijvoorbeeld niet meegenomen.
- Parkeren:

- Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Enkele verwijzing naar parkeerbeleid is onvoldoende daarvoor.
- Onjuiste beoordeling van de parkeervraag i.v.m. dat de parkeervraag is toegespitst op het concrete bouwplan van de Rijksoverheid en niet generiek is beoordeeld.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

3.1.1 Wijzigingen van de juridische regeling naar aanleiding van de zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen van de juridische regeling naar aanleiding van de zienswijzen.

3.1.2 Wijzigingen van de toelichting naar aanleiding van de zienswijzen

3.1.2.1 Aanpassing paragraaf 5.16 van de toelichting

In paragraaf 5.16 wordt de tekst bij de tweede bullet onder het kopje windhinder basisniveau:
“Het windklimaat is in de nieuwe situatie beter dan in de huidige situatie. Dit komt met name doordat de geplande bebouwing Wonderwoods en Beurskwartier in het onderzoek is meegenomen. Deze bebouwing biedt in de nieuwe situatie afscherming van de dominante zuidwestelijke wind.”

vervangen door de volgende tekst:
“Het windklimaat wordt met deze eerste herziening van het bestemmingsplan verbeterd ten opzichte van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Westflank Zuid’. Dit komt met name doordat de geplande bebouwing Wonderwoods en Beurskwartier in het onderzoek is meegenomen. Deze bebouwing biedt in de nieuwe situatie afscherming van de dominante zuidwestelijke wind.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

3.2.1.1 In het tweede lid van artikel 3.1 over de bestemming van de als 'gemengd’ aangewezen gronden en in het zesde lid van artikel 4.1 over de bestemming van de als 'Kantoor’ aangewezen gronden, wordt de tekst ‘ondergronds warmtesysteem’ vervangen door de tekst ‘voorzieningen voor de verwarming en koeling van gebouwen’.

Toelichting: Deze aanpassing is nodig om ook een technische ruimte te kunnen faciliteren met de daarbij behorende voorzieningen voor verwarming en koeling van gebouwen.

3.2.1.2 Aan het zesde lid van artikel 4.1 over de voorzieningen en functies die bij de bestemming 'Kantoor’ horen wordt toegevoegd de tekst: "fietsenstallingen’.

Toelichting: Deze aanpassing is nodig om het gebruik van een deel van het bestaande gebouw als fietsenstalling te kunnen continueren.
Wijziging artikel 9.2 Bouwen met een kleine afwijking van de regels
De tekst van het eerste lid van artikel 9.2 ‘het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;’ wordt vervangen door de volgende tekst: ‘het afwijken van de regels die op een locatie gelden over hoogten en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze hoogten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;’.

Toelichting: Aanpassing van dit artikel is nodig in verband met een uitspraak van de Raad van State dat het toepassingsbereik van de oude regel onduidelijk was. Met de nieuwe

formulering is duidelijk dat de 10% regel niet alleen van toepassing is op regels waarin een bepaalde bouwhoogte is opgenomen, maar ook voor regels waarin bijvoorbeeld wordt verwezen naar de bestaande bouwhoogte.

3.2.1.3 Wijziging artikel 7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren en de juridische plantoelichting bij dit artikel.
In artikel 7.1 wordt de tekst in het derde lid ‘ 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.’ vervangen door de volgende tekst:

‘Burgemeester en wethouders stellen aan de hand van de ‘Beleidsregel parkeernormen auto 2021 Gemeente Utrecht’ en de ‘Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht’ of aan de hand van de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden, vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

Toelichting: De Raad van State heeft in haar uitspraak van 24-01-2024 (ECLI:NL:RVS:2024:249) aangegeven dat voor een dynamische verwijzing vereist is dat de concrete (bij besluit vastgestelde) beleidsregel wordt geduid in de planregels. Een algemene verwijzing naar "de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels" is rechtsonzeker. Ook de plantoelichting is op dit punt aangepast in paragraaf 7.1

3.2.1.4 Wijziging artikel 13.5 logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur
In artikel 13.5 wordt de tekst in het eerste lid onder sub c ‘de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.’ vervangen door de volgende tekst: ‘de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de regel in de woning aanwezig als er gasten zijn.’

Toelichting: Aanpassing van dit artikel is nodig in verband met een uitspraak van de Raad van State dat de huidige regel, waarin staat dat de hoofdbewoner in de woning moet zijn als er gasten zijn, onredelijk bezwarend is.

3.2.1.5 Wijziging artikel 9.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In artikel 9.2 wordt de tekst van het eerste lid: 'het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;' vervangen door de volgende tekst:
'het afwijken van de regels die op een locatie gelden over hoogten en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze hoogten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag.'

Toelichting: Aanpassing van deze regel is nodig vanwege een uitspraak van de Raad van State dat het toepassingsbereik van de regel onduidelijk was. Met de nieuwe formulering is duidelijk dat de 10% regel niet alleen van toepassing is op regels waarin een bepaalde bouwhoogte is opgenomen, maar ook voor regels waarin bijvoorbeeld wordt verwezen naar de bestaande bouwhoogte.

3.2.1.6 Aanpassing verbeelding
Op de verbeelding wordt de plangrens, inclusief de daar toegestane overbouwing, aan de zijde van de Rabostraat, ter hoogte van de gemengde bestemming (Fase 3), in noordelijke richting opgeschoven.

Toelichting: Deze aanpassing is nodig om de plangrens in lijn te brengen met het uitgeefbare gebied.

Aanpassing verbeelding
Op de verbeelding wordt de lengte van de overbouwing (weergegeven met sba-ob) aan de spoorzijde ter hoogte van de Kantoorbestemming (Fase 2B) aan twee zijden ingekort.

Toelichting:
Dit betreft een aanpassing aan het gewijzigde matenplan.

3.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

3.2.2.1 Aanpassing paragraaf 1.4 toelichting over 'Juridische aspecten'
In paragraaf 1.4 zijn de subparagrafen 1.4.1 'wettelijke grondslag' en 1.4.2 'vooruitlopen op de Omgevingswet' verwijderd en vervangen door de tekst van de nieuwe subparagraaf 1.4.1'Bestemmingsplansystematiek'.

Toelichting: Op dit plan is nog de oude wetgeving (Wro) van toepassing, maar de Omgevingswet is al wel in werking getreden. De tekst in deze paragraaf is hierop aangepast.

3.2.2.2 Aanpassing paragraaf 2.2.1 toelichting over de omgevingsvisie Provincie Utrecht en de omgevingsverordening Provincie Utrecht

In paragraaf 2.2.1 is de tekst over de omgevingsvisie en de omgevingsverordening Provincie Utrecht aangevuld met de volgende tekst:
' Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht in werking getreden. De Omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart 2024 is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld.' en
'Voor de ontwikkeling van het Knoopcomplex is nog het oude recht van toepassing en dus ook de oude provinciale verordening uit 2023.'

Toelichting: Vermelding van de nieuwe Omgevingsverordening Provincie Utrecht en duiding dat op dit plan de oude wet- en regelgeving van toepassing is.

3.2.2.3 Aanpassing paragraaf 2.2 toelichting over Provinciaal en regionaal beleid

In paragraaf 2.2 van de toelichting is een subparagraaf 2.2.5 toegevoegd met het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam.

Toelichting: Dit beleid vervangt de oude Waterkoers 2016-2021.

3.2.2.4 Invoeging nieuwe paragraaf 2.3.2.2.1 toelichting over werken.
Het beleidskader voor 'werken' is als extra paragraaf opgenomen in de toelichting.

Toelichting: Met deze planontwikkeling komt er naast kantoorfuncties ook ruimte voor horeca en andere werkfuncties in de plinten. Daarom is het nodig om het beleidskader 'werken' op te nemen in de onderbouwing.

3.2.2.5 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.2 toelichting over Wonen.
In paragraaf 2.3.2.2.2 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) (2019)' toegevoegd.

Toelichting: Dit beleid was per abuis nog niet opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

3.2.2.6 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.6 toelichting over verkeer en mobiliteit
In paragraaf 2.3.2.2.6 wordt de bestaande tekst "In zes modules, behorende bij de parkeervisie, werkt de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uit. Op dit moment zijn twee van de zes modules vastgesteld: 'Parkeernormen' en 'Aanpak betaald parkeren'. De modules 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' worden op dit moment uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.", vervangen door de volgende tekst:

"In zes modules, behorende bij de parkeervisie, is de uitvoering van de parkeervisie verder uitgewerkt. Het betreft de modules: 'Parkeernormen', 'Aanpak betaald parkeren', 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid'. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.".

Toelichting: Dit betreft een actualisering. De verschillende modules zijn inmiddels uitgewerkt.

3.2.2.7 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.7 in de toelichting over Gezond stedelijk leven
In paragraaf 2.3.2.2.7 en paragraaf 5.17 is het beleid uit de 'Nota Gezondheid voor iedereen - Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2023' vervangen door de nieuwe nota 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen - nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027'.
Daarnaast is de nota 'Utrecht kiest voor gezonde lucht, luchtkwaliteitsbeleid en Uitvoeringsprogramma 2020-2025' toegevoegd.
In deze paragraaf is ook de Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014) vervangen door de 'Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024) en is de 'Nota externe veiligheid (2007)' vervangen door Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024).

Toelichting: In paragraaf 5.17 is het plan voor de Knoop bekeken op de relevante aspecten uit de nieuwe gezondheidsnota 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen- nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027'. Het luchtkwaliteitsbeleid was nog niet opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. De nieuwe nota's Geluid en Trillingen en Omgevingsveiligheid zijn vastgesteld na de terinzagelegging van dit bestemmingsplan en daarom nu toegevoegd.

3.2.2.8 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.10 in de toelichting over Energie
In paragraaf 2.3.2.2.10 over energie wordt de tekst als volgt geactualiseerd:

Huidige tekst:
Utrecht: energiek middelpunt van het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 – 2019.
De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en bevat voor de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening maatregelen om een klimaatneutraal Utrecht te bereiken. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk. De gemeente heeft een grote en proactieve rol bij de overgang naar duurzame energie.
Het Energieplan en het document Duiding van het college bij het Energieplan zijn in 2015 uitgewerkt in de Utrechtse Energieagenda's. Hierin staan de concrete gemeentelijke werkzaamheden en de inzet van middelen om te komen tot een klimaatvriendelijke stad.

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- in 2030 is het Utrechtse systeem van stadsverwarming verduurzaamd;
- in 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen van het gas af;
- het gemeentelijke vastgoed is in 2040 volledig verduurzaamd.

Nieuwe tekst:
Energie in nieuwbouw
In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is onder andere de strategische visie over energie opgenomen voor 2040. De Gemeente Utrecht kiest voor een energie-efficiënte stad, biedt ruimte aan grootschalige productie van duurzame energie en beperkt daarmee het beroep op energie uit de regio. Daarmee wil de gemeente zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en bijdragen aan de nationale klimaatdoelstellingen.
Voor nieuwbouw betekent dit dat we alleen woningen en andere gebouwen willen bouwen die energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die een zo laag mogelijke piekvraag hebben. Utrecht wil alle nieuwbouwwoningen automatisch geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem.
In onderstaande tabel staan bondig de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht gerelateerd aan nieuwbouw.

Doelstellingen/visies	**Gemeentelijke document**
• Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering.	Transitievisiewarmte
• Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	
• Bij een nieuwbouwproject met meer dan 150 woningen wordt er gestuurd op collectief warmte-koudesysteem	Utrechts Energie Protocol
• In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
• Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	
• Netbewust bouwen door onder andere de piekvraag naar elektriciteit te verlagen en het toevoegen van flexibiliteit. • Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen • Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Toelichting wijziging: De tekst is geactualiseerd op nieuw vastgesteld energiebeleid voor nieuwbouw.

3.2.2.9 Aanpassing paragraaf 4.2.1 in de toelichting over verkeer
In paragraaf 4.2.1 over verkeer is een aangepaste tabel opgenomen met de resultaten van toepassing van het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5 en wordt de tekst onder het kopje 'analyse' hierop aangevuld met de hieronder schuingedrukte tekst:

Nieuwe tabel:

wegvak	autonoom	Plan VRU3.4 2030	verschil absoluut	verschil plan en autonoom (%)	Plan VRU35-2035
Mineurslaan	800	2.200	1.400	175%	3.300
Croeselaan - noord					
tussen Van Zijstweg en Rabostraat	11.800	13.300	1.500	13%	14.900
Tussen Rabostraat en Mineurslaan]	8.200	9.600	1.400	17%	8.700
Croeselaan - zuid	7.100	7.600	500	7%	5.400
Van Zijstweg	12.100	13.100	1.000	8%	15.400
Overste den Oudenlaan					
Tussen Truus van Lierlaan en Van Tellegenlaan	20.400	20.900	500	2%	19.900
Tussen van Tellegenlaan en Anne Frankplein	15.500	15.600	100	1%	13.300
Weg der Verenigde Naties	35.100	35.400	300	1%	38.800
Europalaan noord	17.000	17.100	100	1%	20.400
Vondellaan	14.100	14.400	300	2%	7.000

Analyse
Voor de analyse van de verkeersbewegingen is gekeken naar het effect op de diverse routes van en naar het plangebied. De belangrijkste route wordt gevormd door de Van Zijstweg. Circa twee derde van het bestemmingsverkeer van/naar de Croeselaan rijdt naar de Knoop fase 2 en 3. Een derde deel rijdt via de Croeselaan – zuid. Na de Van Zijstweg/Van Tellegenlaan verdeelt het autoverkeer zich over de Overste den Oudenlaan, Europalaan, Weg der Verenigde Naties etc. Het gaat hierbij om een toename van enkele procenten.

De toename op een aantal wegvakken zoals de Croeselaan en de Mineurslaan is absoluut en relatief logischerwijs het grootst. Logisch omdat deze straten zorgen voor de directe ontsluiting van het plangebied op het omliggende wegennet. In het verleden is er onderzoek gedaan naar de doorstroming op het omliggende wegennet, rekening houdend met een aantal ontwikkelingen in het westelijk gelegen deel van het Stationsgebied, zoals het WTC, Croeselaangarage, Beurskwartier en ook de ontwikkeling van de Knoop (inclusief fase 2 en 3).

Per 1 december is het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5 vastgesteld. De resultaten van VRU3.5 voor het jaar 2035 (VRU3.4 kent als prognosejaar 2030) voor dit bestemmingsplan zijn geanalyseerd en opgenomen in de laatste kolom. De resultaten geven een wisselend beeld. Er zijn wegen in de omgeving die iets drukker worden, maar ook die rustiger worden in 2035 ten opzichte van de resultaten voor 2030.
Het programma dat in de modellen VRU3.4 en VRU3.5 is doorgerekend is groter dan het programma dat in werkelijkheid wordt gerealiseerd. Ook is er in beide verkeersmodellen geen

rekening gehouden met een restrictief parkeerbeleid, zoals dat in het Mobiliteitsplan voor de Knoop is opgenomen.
De berekening van de verkeersaantrekkende werking van het plan aan de hand van beide modellen is te typeren als een zogenaamd 'worst-case-scenario'. De verkeersaantrekkende werking van het te realiseren programma ligt in de praktijk lager, en wel om twee redenen: Ten eerste omdat het programma dat gerealiseerd zal gaan worden, kleiner is dan het programma waarmee de verkeer aantrekkende werking in deze paragraaf is berekend. Ten tweede omdat er sinds de vaststelling van de Parkeervisie 2021 lagere parkeernormen gelden en deze Parkeervisie ook mogelijkheden biedt om het aantal parkeerplaatsen voor dit gebied te beperken. Ten tijde van de berekeningen van de verkeersaantrekkende werking met VRU3.4 was dit beleid nog niet verwerkt in de modelberekeningen. Als er minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden, ligt ook het aantal verkeersbewegingen lager.

Het adviesbureau RHDV heeft in 2018 de verkeersdoorstroming berekend in een onderzoek voor het gebied Busbaan Dichterswijk, zie Bijlage 18. Dit onderzoek is gedaan met behulp van een “capaciteitstool” (ook wel dynamische simulatie genoemd), waarmee op basis van toekomstig te verwachten verkeersstromen en wegontwerp inclusief de verkeersregelingen een analyse wordt gemaakt van de doorstroming op de wegen. Een dergelijk onderzoek geeft inzicht in aspecten als wachtrijen bij kruisingen en wachttijden bij verkeerslichten. *Met dit onderzoek is een integraal gebiedsgericht onderzoek gedaan naar de doorstroming rekening houdend met de ontwikkelingen die zich binnen dit invloedsgebied gaan voordoen.* De berekening met de capaciteitstool voor de Busbaan Dichterswijk heeft ook de ontwikkeling van de gehele Knoop meegenomen.

Uit de capaciteitstool blijkt dat de doorstroom van auto's in de avondspits goed is op de Jan Foreeststraat, de Van Zijstweg en de Croeselaan. Dit houdt in dat al het verkeer dat wacht voor een verkeerslicht bij het eerstvolgende groen door kan rijden. In de ochtendspits (tussen 7.45 en 9.00 uur) kan een wachtrij op de Croeselaan (zuid) ontstaan met een maximale lengte van circa 700 meter. De verkeerslichten worden zo afgesteld dat de Van Zijstweg meer prioriteit krijgt dan de Croeselaan-zuid. Op de Van Zijstweg kan tussen 8.00 en 8.30 uur een wachtrij ontstaan, maximaal tot aan de Veilinghavenkade. De fietsers krijgen in deze situatie voldoende groen en hun wachttijd blijft beperkt.

De ontwikkeling van de Knoop heeft dus een (beperkte) afname van de bereikbaarheid door gemotoriseerd verkeer tot gevolg. In de ochtendspits kunnen er wachtrijen op de Croeselaan en Van Zijstweg ontstaan. De verkeersdruk neemt toe en leidt tot meer wegvakken met een hogere verkeersbelasting. De gemeente beschouwt deze uitkomst, met in achtneming van het gemeentelijke mobiliteitsplan, als aanvaardbaar. De genoemde wegen maken op grond van dit plan deel uit van een A-zone, waar het primaat ligt bij het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger. De doorstroming van de auto staat hier niet voorop. Een matige doorstroming (tijdens de spits) wordt daarom als voldoende gezien.

Toelichting wijziging: De berekende verkeersgeneratie met het nieuwe model verschilt van de berekening met het oude model.

3.2.2.10 Aanpassing paragraaf 4.2.2 in de toelichting over parkeren
In paragraaf 4.2.2 over parkeren wordt de tekst onder het kopje ‘openbare fietsenstalling’ als volgt aangepast:

Huidige tekst:
Met de wijziging van het bestemmingsplan bieden we ruimte voor het realiseren van fietsparkeercapaciteit voor zowel de gebruikers van het bestaande en de nieuwe gebouwen als voor de beoogde uitbreiding van de OV-fietsenstalling 'de Knoop'. De concrete uitwerking van de

fietsparkeercapaciteit zal in een later ontwerpstadium plaatsvinden. Daarbij bekijken wij op welke manier de beschikbare parkeerruimte optimaal benut kan worden, onder ander door in te zetten op dubbelgebruik.

Nieuwe tekst:
Met de wijziging van het bestemmingsplan bieden we ruimte voor het realiseren van fietsparkeercapaciteit voor zowel de gebruikers van het bestaande en de nieuwe gebouwen als voor een beperkte uitbreiding van de OV-fietsenstalling 'de Knoop'. De concrete uitwerking van de fietsparkeercapaciteit zal in een later ontwerpstadium plaatsvinden. Daarbij bekijken wij op welke manier de beschikbare parkeerruimte optimaal benut kan worden, onder ander door in te zetten op zoveel mogelijk dubbelgebruik in combinatie met een mogelijke gezamenlijke entree van de bestaande Knoopstalling en de nieuwe gebouw-gebonden stalling.

Toelichting wijziging: De beoogde verdubbeling van de Knoopstalling is ruimtelijk en financieel niet inpasbaar. Wel is een beperkte uitbreiding mogelijk. De tekst van het ontwerp is hierop aangepast.

3.2.2.11 Aanpassing paragraaf 5.2 plantoelichting over milieueffectrapportage
In paragraaf 5.2 over milieueffectrapportage is onderstaande alinea toegevoegd vanwege de verwerking van de nieuwe berekening van de verkeersaantrekkende werking van het plan op basis van het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5:

Nadat het mer-beoordelingsbesluit is genomen zijn diverse sectorale onderzoeken geactualiseerd voor het bestemmingsplan. Er is onder andere een nieuw verkeersmodel vastgesteld en doorgerekend voor deze planontwikkeling (zie hiervoor paragraaf 4.2.1) en daarop is ook de stikstofdepositie voor de gebruiksfase opnieuw berekend volgens (Bijlage 19). De nieuwe resultaten leiden niet tot belangrijke nadelige effecten op de verkeerssituatie, geluid, luchtkwaliteit en stikstof. De analyses op deze onderdelen zijn opgenomen in de betreffende paragrafen.
Verder is het ecologisch onderzoek geactualiseerd omdat het oude onderzoek langer dan 3 jaar geleden is uitgevoerd. De actualisatie van de onderzoeken leidt niet tot andere milieueffecten. De conclusie van de mer-beoordeling blijft daarmee gelijk. Voor het project zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten en hoeft geen mer-procedure doorlopen te worden.

3.2.2.12 Aanpassing paragraaf 5.4 plantoelichting over geluidhinder
In paragraaf 5.4 over geluidhinder is de onderstaande schuingedrukte tekst toegevoegd/gewijzigd onder het kopje 'plansituatie' en het kopje 'conclusie', vanwege de verwerking van de nieuwe berekening van de verkeersaantrekkende werking van het plan op basis van het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5:

Nieuwe tekst:
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het effect van de verkeersaantrekkende werking door het bestemmingsplan in beeld gebracht. Hiervoor is een vergelijking gemaakt van de toekomstige situatie met plan en zonder plan (de autonome situatie). Voor verschillende wegvakken van de Croeselaan en de Van Zijstweg zijn de etmaalintensiteiten logaritmisch op elkaar gedeeld. Het maximale effect is zichtbaar op het wegvak van de Croeselaan *Noord tussen Rabostraat en Mineurslaan: +0.7* dB.

Analyse verkeersaantrekkende werking:

Plan: 9.600 mvt/etmaal
Autonoom = 8.200 mvt/etmaal.
Akoestische effect: 10*log(9.600/8.200) = *+ 0,7 dB*.

Op alle andere aansluitende wegvakken is het effect minder groot. De conclusie is dat er geen significant effect van de verkeersaantrekkende werking optreedt omdat de geluidsbelasting minder dan 1,5 dB toeneemt. Dit naar analogie van de beoordeling van een reconstructie in de zin van de

Wet geluidhinder en onder de Omgevingswet. Op grond hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

VRU3.5 – nieuw verkeersmodel en effect op bovenstaande resultaten

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is het nieuwe verkeersmodel VRU3.5 van kracht geworden. Hiermee veranderen de (toekomstige) verkeersintensiteiten (licht) op de omliggende wegen. Van de Croeselaan Noord en de Mineurslaan zal hierdoor het geluid toenemen. Het geluid van alle 30 km /uur wegen samen zal hierdoor mogelijk maximaal 61 dB i.p.v. 60 dB bedragen. Dit is nog steeds lager dan de ambitiewaarde van de gemeente (maximaal 63 dB), waardoor er óók met de geactualiseerde inzichten gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening.

De doorkijk naar VRU 3.5 levert ook andere effecten op ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking op wegen met bestaande woningen of andere geluidgevoelige functies erlangs. Niet alleen de Croeselaan laat het grootste effect zien, maar ook de Van Zijstweg. De toename bedraagt op beide wegen maximaal 1,0 dB. De conclusie dat er geen significant effect van de verkeersaantrekkende werking optreedt bij bestaande woningen omdat de geluidsbelasting minder dan 1,5 dB toeneemt, blijft daarmee in stand.

Croeselaan Noord – tussen Van Zijstweg en Rabostraat

Plan: 14.900 mvt/etmaal
Autonoom = 11.800 mvt/etmaal.
*Akoestische effect: 10*log(14.900/11.800) = + 1,0 dB.*

Van Zijstweg (nabij Croeselaan)

Plan: 15.400 mvt/etmaal
Autonoom = 12.100 mvt/etmaal.
*Akoestische effect: 10*log(15.400/12.100) = + 1,0 dB.*

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek *en de doorkijk naar het actuele verkeersmodel VRU 3.5* blijkt dat de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder voor geen van de onderzochte wettelijke geluidbronnen wordt overschreden. De maximale geluidbelasting van de 30 km/u wegen voldoet aan de ambitiewaarde van 63 dB van de gemeente (toets in het kader van goede ruimtelijke ordening). De verkeersaantrekkende werking van het plan heeft geen significant effect op de omgeving. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Toelichting wijziging:
De paragraaf is aangevuld met een berekening van de geluidsbelasting en analyse voor het plan bij toepassing van het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5.

3.2.2.13 Aanpassing paragraaf 5.9 plantoelichting over luchtkwaliteit
In paragraaf 5.9 over luchtkwaliteit is de schuingedrukte onderstaande tekst toegevoegd met een verklaring waarom de onderzoeksresultaten voor luchtkwaliteit niet opnieuw berekend hoeven te worden op basis van het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5:

Voor het onderzoek luchtkwaliteit is uitgegaan van de NSL-monitoringstool en niet van het gemeentelijk verkeersmodel. De verkeersgeneratie is op basis van de kencijfers van het CROW bepaald. De verkeersgeneratie hoeft dus niet aangepast te worden op basis van het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5 dat in december 2024 is vastgesteld.

Toelichting wijziging: De berekende verkeersgeneratie met het nieuwe model verschilt van de berekening met het oude model.

3.2.2.14 Aanpassing paragraaf 5.11 van de toelichting over natuurbescherming
In paragraaf 5.11 van de toelichting is de tekst onder het kopje 'Natura-2000 gebieden (stikstof) aangepast met onderstaande schuingedrukte tekst:

Natura 2000-gebieden (stikstof)
Om de effecten van het Knoopcomplex op beschermde natuurgebieden in beeld te brengen, is een onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie in zowel de bouwfase als de gebruiksfase, zie Bijlage 18. *Vanwege de vaststelling van het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5 op 1 december 2024, zijn de verkeersstromen rondom het plangebied opnieuw berekend en is hierop ook de stikstofberekening voor de gebruiksfase opnieuw berekend. Deze is opgenomen in Bijlage 19.*
Voor het Knoopcomplex gaat het om nieuwbouw van kantoren en ook een gecombineerd kantoor-woongebouw met gemengde functies in de plint. De beoogde ontwikkeling is gasloos en kent dus geen gebouwemissies van stikstof in de gebruiksfase. In de gebruiksfase is er wel sprake van verkeersbewegingen met mogelijk relevante stikstofeffecten op de nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. *Met het programma AERIUS Calculator (versie 2024)* is een berekening uitgevoerd om de gevolgen qua stikstofdepositie in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming.
Uit de berekeningen met AERIUS Calculator (2024) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er, *zowel op basis van de berekening met het oude verkeersmodel als op basis van de berekening met het nieuwe verkeersmodel, geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.* Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Toelichting wijzigingen: De stikstofberekening is voor zowel de bouw- als de gebruiksfase opnieuw berekend met de laatste versie van Aerius (2024) en is voor de gebruiksfase nogmaals opnieuw doorgerekend in verband met de toepassing van het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5.
Dit model leverde voor de planontwikkeling andere verkeersintensiteiten op.

3.2.2.15 Aanpassing paragraaf 5.12 van de toelichting (onderdeel plangebied) over bomen.
In paragraaf 5.12 is de tekst in de bomenparagraaf aangepast met meer concrete informatie over het aantal te kappen en te verplanten bomen en de achterliggende redenen.

Huidige tekst

Paragraaf 5.12 Bomen

Plangebied

Voor deze planontwikkeling is een bomeninventarisatierapport opgesteld (zie Bijlage 16 Rapport bomeninventarisatie). Om te bepalen wat de staat is van het huidige bomenbestand en of de aanwezige bomen verplant kunnen worden, zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Inventarisatie van de bomen
2. Indicatieve (bovengrondse) beoordeling verplantbaarheid

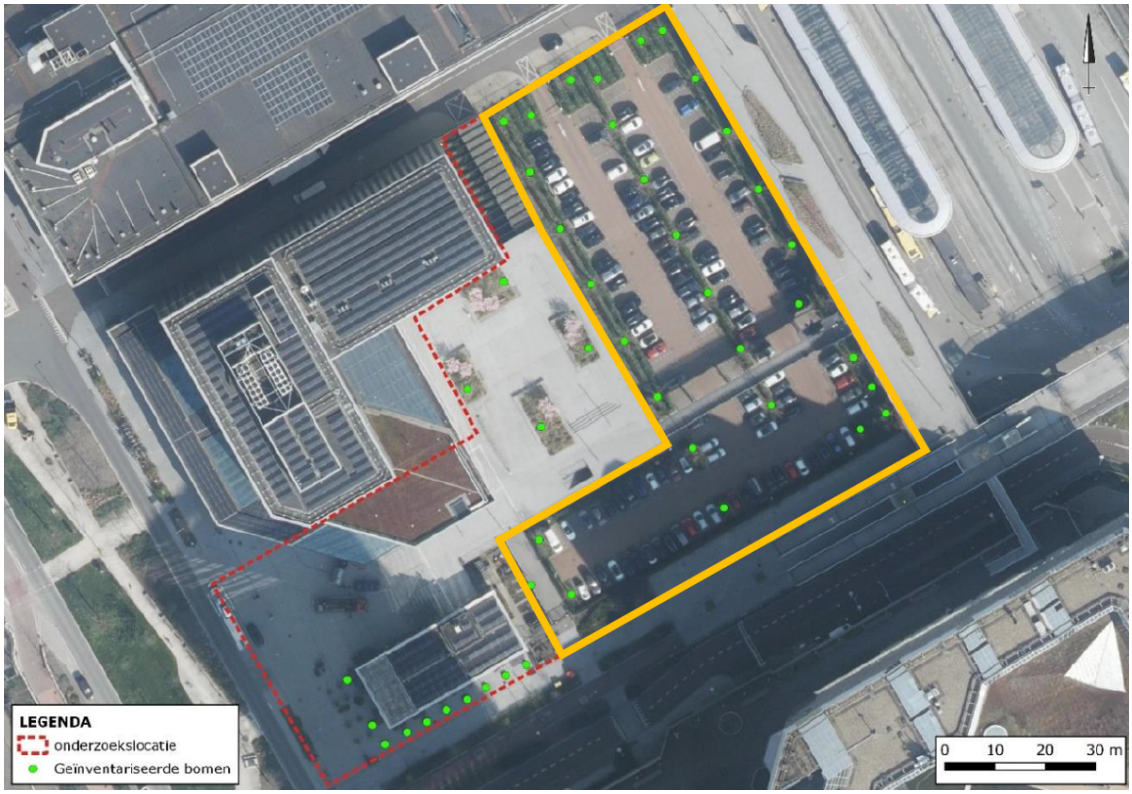
In het onderzoeksgebied zijn 45 bomen beoordeeld. Alle bomen binnen de onderzoekslocatie met een stamdiameter groter dan 10 centimeter (gemeten op 1,30 meter) hebben een individueel boom-ID gekregen. Daarnaast zijn in het kader van het bovengronds verplantbaarheidsonderzoek ook de standplaats, conditie en gebreken beoordeeld.

De meeste bomen hebben een matige tot redelijke conditie. Een kleiner aantal heeft een slechte

conditie en een goede conditie. Het bomenbestand is gevarieerd in conditie, leeftijd, omvang, soort en toekomstverwachting.

- Voor 3 bomen is een negatief verplantbaarheidsadvies gegeven. De belangrijkste reden hiervoor is de conditie van de bomen. Daarnaast spelen elementen als beperkte standplaats en gebreken een rol in deze beoordeling.
- Voor 24 bomen geldt een terughoudend verplantbaarheidsadvies. Deze bomen hebben een verlaagde slagingskans voor het verplanten van de boom door matige kwaliteit van een deel van de boom (boom 1), of afgenomen conditie en/of toekomstverwachting. Een aanvullend ondergronds onderzoek kan uitsluitsel geven over de kwaliteit van de groeiplaats en daarmee de verplantbaarheid van deze bomen.
- Voor 18 bomen geldt een positief advies, omdat ze op basis van soortspecifieke eigenschappen, conditie en toekomstverwachting potentieel verplantbaar zijn. Om definitief uitsluitsel te kunnen geven over de verplantbaarheid van deze bomen is wel aanvullend ondergronds onderzoek nodig naar beworteling en groeiplaats.

Afbeelding 10 geeft de luchtfoto met de aanwezige bomen weer. Van de 45 aanwezige bomen, moeten circa 31 bomen verwijderd worden. Deze te verwijderen bevinden zich in het oranje kader weergegeven op afbeelding 10.



Afbeelding 9: Bomeninventarisatie

Binnen het plangebied zullen circa 31 bomen op het maaiveldniveau plaats moeten maken voor de ontwikkeling van fase 2 en de uitbreiding van het bestaande Knoopplein.
Voor circa 4 van deze bomen geldt een positief verplantingsadvies, deze zullen naar verwachting op locatie herplant worden of elders opnieuw plek krijgen. Voor circa 24 van deze bomen geldt een terughoudend verplantingsadvies vanwege een matige conditie en beperkte levensverwachting. Uit nader onderzoek moet blijken of conditie en levensverwachting perspectief bieden voor herplanting op locatie of elders. Bij kap zal de boom gecompenseerd worden; op locatie of elders. Voor kap is een vergunning verplicht. Voor circa 3 bomen geldt een negatief verplantingsadvies vanwege slechte conditie of gebreken, deze zal naar verwachting worden gekapt. Bij kap zal de boom gecompenseerd worden; op locatie of elders. Voor kap is een vergunning verplicht.
De 4 bomen op het huidige Knoopplein blijven naar verwachting gehandhaafd of worden elders binnen het plangebied herplant.
De 10 bomen langs het paviljoen The Green House aan de Knooppassage zullen plaats moeten maken voor de ontwikkeling van fase 3. Dit betreft 10 gewone platanen in plantenbakken. Voor deze bomen geldt een positief verplantingsadvies, deze zullen naar verwachting op locatie herplaatst worden of elders opnieuw plek krijgen.
In de ontwikkeling van fase 2 en 3 is vrijwel uitsluitend ruimte voor bomen in volle grond aan de randen van het plangebied aan de Knooppassage of Croeselaan. Bij afweging van de locatie voor herplanting of compensatie zullen de bijdrage aan lokale natuurwaarden (in standhouden, bij voorkeur verbeteren) en de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteiten (leefpotentieel, onderhoudbaarheid en veiligheid) worden afgewogen. Voor herplaatsing van bomen in plantenbakken gelden eveneens deze afwegingen.
Bij het aanplanten van nieuwe bomen worden de aanbevelingen om bomen met een minimale omtrek van 20-25 cm en ecologisch waardevolle bomen te gebruiken meegenomen.
Op het moment van schrijven is de exacte inrichting van het buitenterrein nog niet bekend. Door de initiatiefnemer wordt gekeken op welke manier bomen in plantenbakken kunnen worden ingepast op de locatie. Daarnaast wordt met een bomencoördinator gekeken naar andere locaties voor het herplanten van de bomen die worden verwijderd waar geen plek voor is om binnen het plangebied terug te plaatsen.

Nieuwe tekst

5.12 Bomen

...

Plangebied

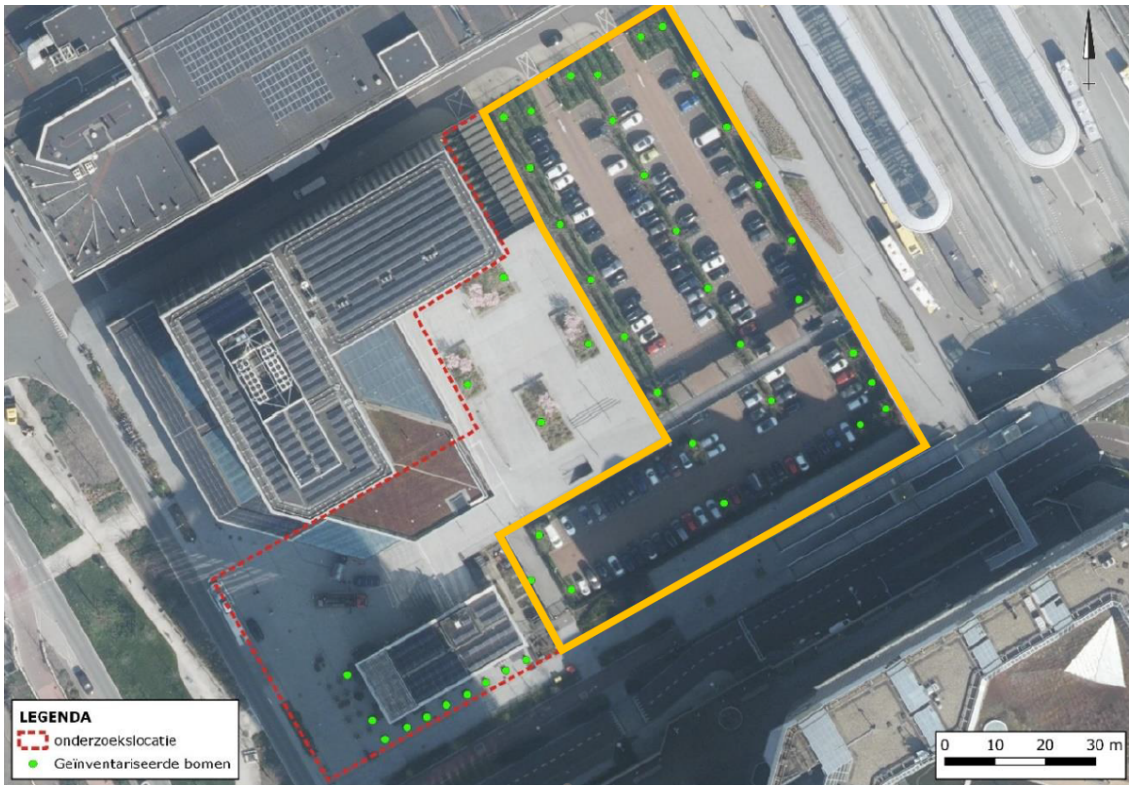
Voor deze planontwikkeling is een bomeninventarisatierapport opgesteld (zie Bijlage 16 Rapport bomeninventarisatie). Om te bepalen wat de staat is van het huidige bomenbestand en of de aanwezige bomen verplant kunnen worden, zijn de volgende onderzoeken verricht:
1. Inventarisatie van de bomen
2. Indicatieve (bovengrondse) beoordeling verplantbaarheid
In het onderzoeksgebied zijn 45 bomen beoordeeld. Alle bomen binnen de onderzoekslocatie met een stamdiameter groter dan 10 centimeter (gemeten op 1,30 meter) hebben een individueel boom-ID gekregen. Daarnaast zijn in het kader van het bovengronds verplantbaarheidsonderzoek

ook de standplaats, conditie en gebreken beoordeeld.

De meeste bomen hebben een matige tot redelijke conditie. Een kleiner aantal heeft een slechte conditie en een goede conditie. Het bomenbestand is gevarieerd in conditie, leeftijd, omvang, soort en toekomstverwachting.

- Voor 3 bomen is een negatief verplantbaarheidsadvies gegeven. De belangrijkste reden hiervoor is de conditie van de bomen. Daarnaast spelen elementen als beperkte standplaats en gebreken een rol in deze beoordeling.
- Voor 24 bomen geldt een terughoudend verplantbaarheidsadvies. Deze bomen hebben een verlaagde slagingskans voor het verplanten van de boom door matige kwaliteit van een deel van de boom (boom 1), of afgenomen conditie en/of toekomstverwachting. Een aanvullend ondergronds onderzoek kan uitsluitsel geven over de kwaliteit van de groeiplaats en daarmee de verplantbaarheid van deze bomen.
- Voor 18 bomen geldt een positief advies, omdat ze op basis van soortspecifieke eigenschappen, conditie en toekomstverwachting potentieel verplantbaar zijn. Om definitief uitsluitsel te kunnen geven over de verplantbaarheid van deze bomen is wel aanvullend ondergronds onderzoek nodig naar beworteling en groeiplaats.

Afbeelding 9 geeft de luchtfoto met de aanwezige bomen weer. Van de 45 aanwezige bomen, moeten circa 31 bomen verwijderd worden. Deze te verwijderen bomen bevinden zich in het oranje kader weergegeven op afbeelding 9.



Afbeelding 9: Bomeninventarisatie

Bij afweging van de locatie voor herplanting of compensatie zullen de bijdrage aan lokale natuurwaarden (instandhouden, bij voorkeur verbeteren) en de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteiten (leefpotentieel, onderhoudbaarheid en veiligheid) worden afgewogen. Voor herplaatsing van bomen in plantenbakken gelden deze afwegingen ook.

Binnen het plangebied zullen circa 31 bomen op het maaiveldniveau plaats moeten maken voor de ontwikkeling van fase 2 en de uitbreiding van het bestaande Knoopplein:

- Voor circa 4 van deze bomen geldt een positief verplantingsadvies. Uitgangspunt is dat deze bomen elders opnieuw plek krijgen.
  De voornaamste reden om deze bomen niet binnen het plangebied te herplaatsen is dat er na de ontwikkeling van fase 2 en 3 nagenoeg geen volle grond voor herplanting beschikbaar is.
- Voor circa 24 van deze bomen geldt een terughoudend verplantingsadvies vanwege een matige conditie en beperkte levensverwachting. Uitgangspunt is dat deze bomen elders opnieuw een plek krijgen. De voornaamste reden om deze bomen niet binnen het plangebied te herplaatsen is dat er na de ontwikkeling van fase 2 en 3 nagenoeg geen volle grond voor herplanting beschikbaar is. Als uit nader onderzoek blijkt moet blijken of dat de conditie en levensverwachting geen perspectief bieden voor herplanting op locatie of elders, dan zullen de bomen gekapt worden. In dat geval zal tijdig een kapvergunning aangevraagd worden.
  Eventueel te kappen bomen worden elders gecompenseerd.
- Voor circa 3 bomen geldt een negatief verplantingsadvies vanwege slechte conditie of gebreken. Deze bomen zullen naar verwachting worden gekapt. Hiervoor zal tijdig een kapvergunning worden aangevraagd. Eventueel te kappen bomen worden elders gecompenseerd.

De 4 bomen op het huidige Knoopplein blijven naar verwachting gehandhaafd.

De 10 bomen langs het paviljoen The Green House aan de Knooppassage zullen plaats moeten maken voor de ontwikkeling van fase 3. Dit betreft 10 gewone platanen in plantenbakken. Voor deze bomen geldt een positief verplantingsadvies. Uitgangspunt is dat deze bomen op deze locatie opnieuw een plek krijgen, bijvoorbeeld op de hoger gelegen daktuinen.

Op het moment van schrijven is de exacte inrichting van het buitenterrein nog niet bekend. Door de initiatiefnemer wordt gekeken op welke manier bomen in plantenbakken kunnen worden ingepast op de locatie. Daarnaast wordt met een bomencoördinator gekeken naar andere locaties voor het herplanten van de bomen die worden verwijderd omdat daar binnen het plangebied geen plek voor is.

Bij de planontwikkeling wordt gestuurd op meer en beter groen in de stad, gezonde verstedelijking, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Door adviesbureau TAUW is in beeld gebracht met welke inrichtingsmaatregelen wordt bijgedragen aan het versterken van natuurwaarden op lokale en regionale schaal. Bij de planontwikkeling wordt daarom minimaal voorzien in onder andere:

- 10 solitaire bomen, diverse inheemse soorten zoals (maar niet beperkt tot): wilg, eik, berk, eenstijlige meidoorn, populier, grove den, sleedoorn, els, iep, appel, hazelaar, beuk, es, wilde lijsterbes, haagbeuk, esdoorn. Bij het aanplanten van nieuwe bomen worden de aanbevelingen om bomen met een minimale omtrek van 20-25 cm en ecologisch waardevolle bomen te gebruiken meegenomen;
- 500 m2 kruidenrijke vegetatie, verdeeld over Knoopplein en (intensieve) groene daken. Variatie van inheemse kruiden- en grassoorten met verschillende bloeiperioden en 'onkruiden';
- 50 m2 opgaande struiken, verdeeld over Knoopplein en intensieve groene daken. Variatie in inheemse, bes- of zaaddragende, groenblijvende struiken-, heggen- en hagensoorten met verschillende bloei- en vruchtperioden;
- 10 m2 bruin dak, niet ingezaaid, spontane opkomst;
- 500 m2 intensief groendak, variatie van inheemse kruiden- en grassoorten met verschillende bloeiperioden en 'onkruiden'.

3.2.2.16 Aanpassing paragraaf 5.13 van de toelichting over Water en klimaatadaptatie.
In paragraaf 5.13 is de tekst onder het kopje 'kader' geactualiseerd. Zo is de Keur van het waterschap vervangen door het Waterbeheerprogramma Stroomopwaarts 2022-2027'.

Daarnaast is in de tekst onder het kopje 'Droogte' een aantal eisen verwijderd die dubbel in de tekst stonden en is de tekst onder het kopje 'Berekende wateropgave volgens de Water- en Klimaatvisie Gemeente Utrecht' en onder het kopje 'conclusie' tekstueel verbeterd.

3.2.2.17 Aanpassing van paragraaf 7.5.3.7 van de juridische plantoelichting over logies, bed-and-breakfast en vakantieverhuur.

De bestaande tekst van 7.5.3.7 over Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur, wordt vervangen door onderstaande tekst (wijzigingen schuingedrukt).

Artikel 13.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur
Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverhuur wordt aangeboden te registreren. *Daarnaast geldt op grond van de huisvestingsverordening voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring.* De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan.

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner *in de regel* in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast *in principe* altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast. Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: één in en één buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 1.4.2 Afwijken van het bestemmingsplan.
Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Deze zijn voor zover ruimtelijke relevant in de regels opgenomen. De verhuurder moet overigens ook voldoen aan de Huisvestingswet. Sinds 1 januari 2021 is particuliere vakantieverhuur wettelijk geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet en valt nu -net als Bed and Breakfast- onder de regeling voor toeristische verhuur.
Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een vergunning voor logies.

Toelichting wijziging: de tekst is geactualiseerd op de laatste versie van de huisvestingsverordening en is daarnaast aangepast omdat de regel van lid 13.5 is aangepast in

verband met een uitspraak van de Raad van State dat de oude regel, waarin staat dat de hoofdbewoner in de woning moet zijn als er gasten zijn, onredelijk bezwarend was.

4 Beoordeling van de zienswijzen

4.1 ZIENSWIJZE 1

Indiener wijst op het feit dat de bestaande bebouwing ter plaatse van fase 3 in het plangebied (The Greenhouse Restaurant) volledig circulair en demontabel is en vraagt of het mogelijk is om in de uitvraag voor de nieuwbouw op te nemen dat er specifiek naar een demontagebedrijf gezocht kan worden, dat inzet op hergebruik van (delen van) het gebouw van 'The Greenhouse Restaurant' op een andere locatie.

Reactie gemeente
*In het ontwerp bestemmingsplan worden wel uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en circulariteit opgenomen voor de nieuwbouw van de kantoorgebouwen, maar het bestemmingsplan ziet niet op het regelen van hergebruik van de huidige bebouwing van The Greenhouse Restaurant op een andere locatie. Wel wordt in de zogenaamde Anterieure Overeenkomst (privaatrechtelijk) tussen de ontwikkelaar en de gemeente Utrecht de intentie opgenomen om het gebouw van 'The Greenhouse R*estaurant' in de huidige (of aangepaste) vorm in de stad Utrecht –of eventueel elders– te herplaatsen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

4. 2. ZIENSWIJZE 2

4. 2.1 Mogelijke strijdigheid met de Overeenkomst

Indiener is van mening dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende rekening heeft gehouden met de Overeenkomst op onderstaande punten.

- de gewenste afstand tussen de geplande nieuwbouw (fase 3) en het bestuurscentrum van de Rabobank.
- borging van maatregelen om een goed windklimaat te realiseren.
- Het ontwerp maakt de realisatie van uitpandige balkons mogelijk bij een toren van 90 meter hoog in fase 3.

Over deze punten heeft op 28 maart overleg plaatsgevonden met indiener en de gemeente en de RVB. Daarop is een aantal onduidelijkheden en vragen door de gemeente uitgezocht en beantwoord in een mail van 30 april 2024. Indiener heeft vervolgens in een mail van 27 mei 2024 aangegeven dat het overleg en de beantwoording van de openstaande vragen hen vooralsnog voldoende comfort hierop bieden en dat zij ervan uitgaan dat de Overeenkomst wordt gerespecteerd. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de zienswijzen.

4. 2. 1.1 Afstanden

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan schuift de gevellijn van Fase 3 op het maaiveld 93 centimeter op richting het Bestuurscentrum van de Rabobank aan de Knooppassage. De afstand tussen de sokkel van Fase 3 en het Bestuurscentrum wordt hierdoor kleiner. Indiener is van mening dat de Raad bij de vormgeving van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden heeft met artikel 3 van de Overeenkomst, nu het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte de mogelijkheid biedt om af te wijken van hetgeen de Partijen zijn overeengekomen.

Reactie gemeente

Volgens de gemeente leiden de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan niet tot een afwijking van de afspraak in de Overeenkomst, omdat de minimale afstand tussen de gebouwen gelijk blijft.
In het ontwerp bestemmingsplan is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor Fase 3 de gevellijn op maaiveld weliswaar 93 cm opgeschoven richting het Bestuurscentrum, maar de afstand tussen de overbouwing (overkraging) en het Bestuurscentrum blijft gelijk, zoals indiener zelf ook constateert in zijn zienswijze. Binnen het bouwvlak mag namelijk een overbouwing van 4-6 meter gerealiseerd worden. Het opschuiven van de gevel op maaiveld met 93 cm gaat ten koste van de breedte voor die overbouwing. De overbouwing zal dan dus nog maximaal 5.07 meter mogen uitsteken. Het enige verschil is dat de gevel op maaiveld iets minder ver terug ligt ten opzichte van de overbouwing. Dit levert geen strijd op met de Overeenkomst.
Daar komt bij dat in het ontwerp bestemmingsplan voor het gebouw van Fase 2B de gevellijn ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan juist 4,48 meter van het Bestuurscentrum is afgeschoven (richting Stadskantoor).

Na overleg met indiener op 28 maart 2024 is op verzoek van indiener in een mail van 30 april 2024 door de gemeente bevestigd, dat met de verschuiving van de gevellijn van 93 centimeter, met de bebouwing nog steeds ruimschoots meer dan 2 meter afstand wordt gehouden van de erfgrens.

4.2.1.2 Tegengaan windhinder

Indiener is van mening dat het Ontwerp bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met artikel 4 van de Overeenkomst, waarin de verplichting is opgenomen voor het Rijksvastgoedbedrijf om alle nodige maatregelen te treffen om het windklimaat op de voor Rabobank relevante locaties op hetzelfde niveau te houden als in de 0-situatie, zoals is afgesproken in de Overeenkomst.
Indiener geeft aan dat de realisatie van Fase 2 en Fase 3 het windklimaat op de voor Rabobank relevante locaties negatief zal beïnvloeden. Volgens indiener blijkt dit uit de antwoordbrief van de gemeente d.d. 29 november 2023 op de reactie van indiener tijdens het vooroverleg, uit paragraaf 5.16 van de Toelichting op het bestemmingsplan en uit het windhinder-onderzoek dat door Peutz is uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport van 20 juni 2023 (het Rapport Peutz II) dat als bijlage 19 is gevoegd bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (de Toelichting). Bovendien geeft indiener aan dat het rapport Peutz II geen rekening houdt met het gegeven dat het gebied aan de overzijde van Fase 3 bij de personeelsingang van het Bestuurscentrum deels wordt gebruikt als verblijfsgebied.

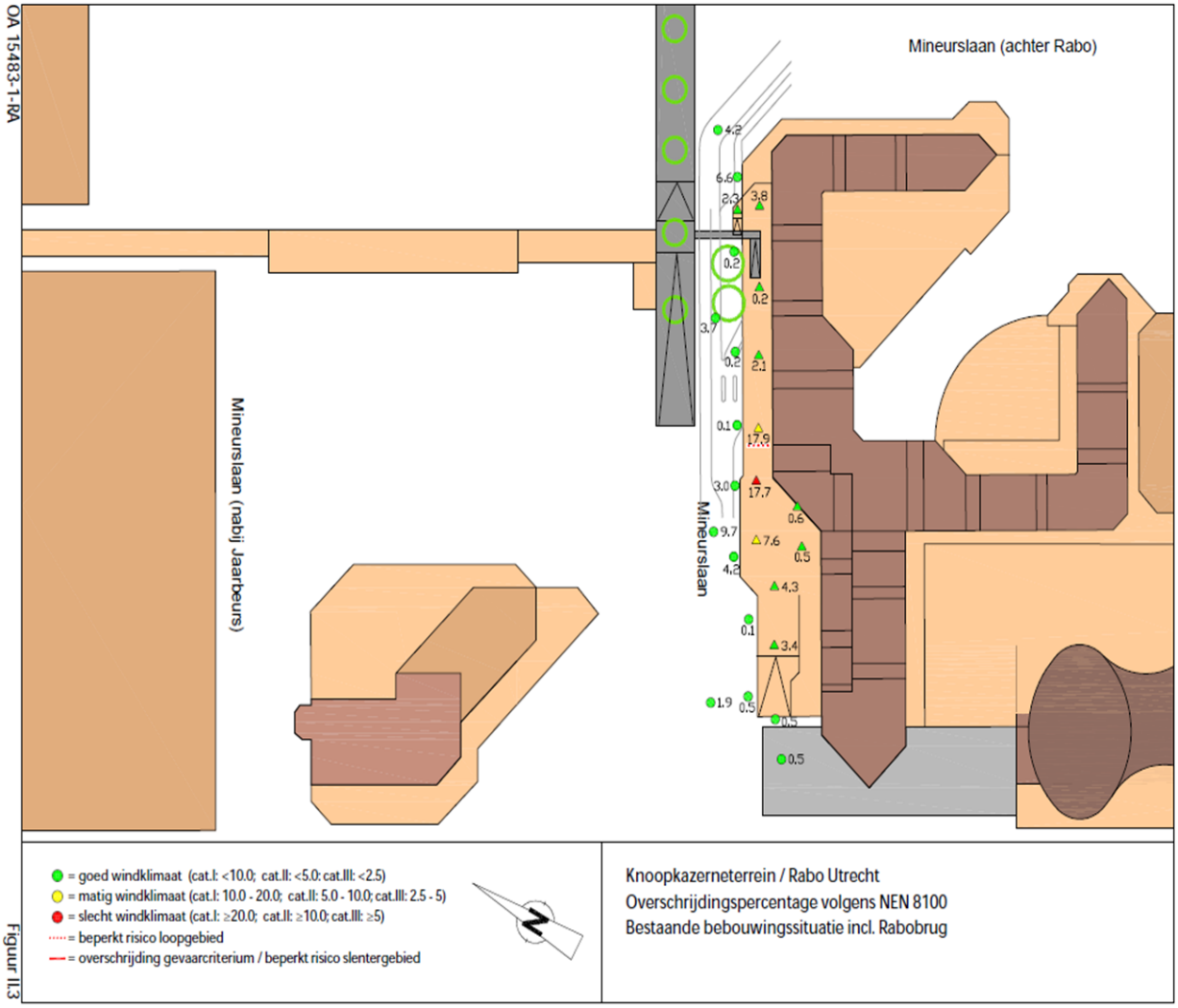
Reactie gemeente
In de overeenkomst is geregeld dat bij de ontwikkeling van Fase 2 en 3 alle mogelijke maatregelen worden getroffen om het windklimaat voor alle voor de Rabobank relevante locaties op het niveau te houden van de uitgangssituatie, zoals omschreven in de rapportage van Peutz (opgenomen in bijlage II bij de Overeenkomst).
Wij delen de constatering dat er ten opzichte van de uitgangssituatie van de Overeenkomst na realisatie van de bebouwing een gedeeltelijke verslechtering van het windklimaat ontstaat op voor indiener relevante meetpunten en zullen deze constatering hieronder specificeren.
Deze constatering levert naar onze mening echter geen strijd op met de Overeenkomst omdat in het bestemmingsplan, in lijn met de Overeenkomst, een voorwaardelijk verplichting is opgenomen om maatregelen te nemen wanneer niet wordt voldaan aan de eisen voor het windklimaat.
Bovendien worden met deze eerste wijziging van het bestemmingsplan Westflank Zuid de afspraken uit de overeenkomst juist wel gerespecteerd, nu het windklimaat dat ontstaat op grond van de

planologische mogelijkheden uit deze eerste wijziging, veel beter is dan het windklimaat dat zou ontstaan op basis van de planologische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied'.
Dit blijkt uit de vergelijking van onderstaande afbeelding 2 met de figuur II.6 uit het oude windonderzoek van Peutz van 7 augustus 2014, dat als bijlage is opgenomen bij de onderbouwing van het bestemmingsplan Westflank Zuid, Stationsgebied (hier niet opgenomen).'

Specificering verslechtering windklimaat op voor indiener relevante meetpunten:
In de legenda op onderstaande afbeelding van de uitgangssituatie (afbeelding 1) is het niveau van de relevante locaties in de uitgangssituatie ingedeeld in de categorieën goed, matig of slecht windklimaat. Daarbij wordt een niet-verblijfsgebied, zoals een straat, beoordeeld op het criterium 'doorlopen' en een verblijfsgebied (stoep, plein, entree van het gebouw etc.) op het criterium 'slenteren'. Dat betekent dat voor het niveau 'goed windklimaat' de waarden op straat onder de 10 moeten blijven en op de stoep/plein onder de 5.
Als we dan de uitgangssituatie vergelijken met de situatie bij drie torens van 90 meter (zie afbeelding 2) dan constateren we:

- *Dat voor het verblijfsgebied het windklimaat iets verslechtert. Op 8 van de 10 meetpunten die voor de Rabobank relevant zijn, blijft het niveau gelijk: 5 meetpunten blijven 'goed', 2 meetpunten blijven matig en 1 meetpunt blijft slecht, maar is bij de nieuwe meting (na realisatie van de torens) minder slecht dan in de uitgangssituatie.*
- *Op twee meetpunten zakt het niveau van 'goed' naar 'matig'.*
- *Voor het niet-verblijfsgebied blijven alle meetpunten op 1 na, onder de waarde van 10 en daarmee op het niveau 'goed'. Eén meetpunt heeft de waarde 10,6 en zakt daarmee naar het niveau 'matig'.*

Afbeelding 1: de uitgangssituatie uit de Overeenkomst



Afbeelding 2: Windhinder en windgevaar in de 90-90-90 basissituatie uit het onderzoek van Peutz van 20 juni 2023.

kans	klasse	doorlopen	slenteren	zitten
0 - 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5	B	goed	goed	matig
5 - 10	C	goed	matig	slecht
10 - 20	D	matig	slecht	slecht
≥ 20	E	slecht	slecht	slecht

Hoogte toren fase 3 in relatie tot windklimaat
Het realiseren van een toren van 75 meter hoog in Fase 3 zal zorgen voor een duidelijk beter

windklimaat dan wanneer een toren van 90 meter hoog zal worden gerealiseerd in Fase 3. Nu het ontwerpbestemmingsplan toch de mogelijkheid biedt voor een toren van 90 meter hoog, is naar het oordeel van indiener onvoldoende rekening gehouden met de afspraken inzake het te realiseren windklimaat die in de Overeenkomst zijn opgenomen en met de belangen van indiener. Indiener begrijpt ook niet dat een toren van 90 meter hoog in fase 3 mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:
In het rapport van bureau Peutz van 20 juni 2023 (opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting) zijn de resultaten opgenomen in verschillende situaties, te weten bij een basissituatie van drie gebouwen van 90 meter hoog (figuur f 3.2), in een situatie waarin het gebouw van fase drie 75 meter hoog wordt (figuur f 3.4) en daarnaast in de 3x90 meter situatie met additionele begroeiing (figuur f 3.6). Uit deze figuren blijkt dat een gebouw van 75 meter hoog in plaats van 90 meter slechts voor een gedeelte van de voor indiener relevante meetpunten leidt tot lagere waardes. Met name aan de noordzijde zijn de waardes juist hoger en is het windklimaat dus slechter. De toren van 75 meter heeft met name een positief effect op het windklimaat aan het Knoopplein.

Voorwaardelijke verplichting maatregelen windklimaat
Indiener geeft aan dat op grond van de Overeenkomst in ieder geval maatregelen genomen worden om hetzelfde windklimaat te waarborgen als in de 0-situatie. Artikel 7.2 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan bevat weliswaar een voorwaardelijke verplichting dat het windklimaat rondom de nieuwe bebouwing aan bepaalde eisen moet voldoen, maar hierin is niet opgenomen dat geen verslechtering mag plaatsvinden ten opzichte van de 0-situatie.

Reactie gemeente
In artikel 7.2 worden de eisen voor het windklimaat voldoende geborgd. Deze eisen staan specifiek omschreven en daarnaast staan ook de maatregelen omschreven die genomen moeten worden als niet aan de eisen kan worden voldaan. Als het realiseren van een toren van 90 meter inderdaad meer maatregelen vergt, dan wordt er met de uitvoering van die maatregelen nog steeds voldaan aan de overeenkomst.

Onvolledigheid rapport windhinder
Indiener geeft aan dat het Rapport Peutz II niet volledig zou zijn c.q. een best case scenario weergeeft die een onderschatting vormt van de potentiële windhinder ter plaatse. In het onderzoek van bureau Peutz lijkt namelijk voort te vloeien dat in de 0-sitiuatie is uitgegaan van de volledige realisatie van het bestemmingsplan Beurskwartier. Dit bestemmingsplan is echter nog niet onherroepelijk en de op de maquette opgenomen bebouwing in het Beurskwartier is nog niet gerealiseerd en evenmin is verzekerd dat de desbetreffende bebouwing ook daadwerkelijk in deze vorm zal worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:
Na overleg met indiener op 28 maart 2024 is op verzoek van indiener in een mail van 30 april 2024 door de gemeente aangegeven dat Bureau Peutz bevestigt dat in het windhinderonderzoek dat is opgenomen bij het bestemmingsplan, de bebouwing van het Beurskwartier als gerealiseerd is beschouwd. Zij geeft aan dat in een eerder stadium van de ontwikkeling het windonderzoek ook zonder Beurskwartier is uitgevoerd/gemeten, maar dat deze resultaten niet representatief zijn voor het plan zoals het er nu ligt, vanwege wijzigingen in opzet en bouwhoogte van de Knoop.

De conclusie uit deze eerdere onderzoeken was dat het Beurskwartier inderdaad een significante invloed heeft op het windklimaat rond de Knoop, doordat deze afscherming biedt van de dominante

zuidwestelijke windrichtingen. Daarbij geeft het onderzoek aan dat de torens die het dichtst bij de Knoop zijn gelegen, hierin bepalend zijn. Deze torens zijn nu in aanbouw en zullen gerealiseerd zijn voordat de Knoopontwikkeling wordt gerealiseerd. Daarmee is het rapport dus gebaseerd op een realistisch scenario.

Indiener geeft aan dat onvoldoende is onderzocht of de afwijking van de in de Overeenkomst vastgelegde afstanden, al dan niet in samenhang met de materialisatie van de gevel, het windklimaat in het Plangebied, nabij het Bestuurscentrum, negatief zal beïnvloeden. Indiener geeft aan dat, hoewel de toegestane overkraging voor Fase 3 niet opschuift en de afstand tussen de overkraging en het Bestuurscentrum daarmee gelijk blijft, onvoldoende is onderbouwd wat de effecten zijn van het opschuiven van de sokkel op het windklimaat ter plaatse en dat het ontwerp bestemmingsplan hiermee onzorgvuldig tot stand is gekomen. Indien dit wel kan worden onderbouwd, zal indiener in beginsel geen moeite hebben met het verkleinen van de afstand zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente
Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze en na overleg met indiener op 28 maart 2024 hebben wij op verzoek van indiener hebben wij advies gevraagd aan Bureau Peutz. Peutz geeft aan dat een verschuiving van de gevellijn van 93 centimeter geen noemenswaardig effect heeft op het windklimaat. De bouwmassa is bepalend voor het windklimaat en in het geval van fase 3 is dat toch met name de toren zelf. Door deze wijziging ziet bureau Peutz geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Wij hebben deze conclusie in een mail van 30 april 2024 meegedeeld aan indiener.

Indiener heeft daarop in haar mail van 27 mei 2024 aangegeven dat zij na nadere bestudering van de windhinderrapporten, concluderen dat de gemeten waarden in het laatste rapport niet of nauwelijks verslechteren ten opzichte van de 0-meting. Echter wel met de kanttekening dat nu wordt uitgegaan van realisatie van het Beurskwartier en met een slechtere uitkomst bij de 90 meter variant. Indiener geeft in deze mail aan dat zij op grond van het voorgaande ervan uitgaan, dat het ontwerpbestemmingsplan op het punt van windhinder niet in de weg staat aan de nakoming van de afspraken in de overeenkomst inzake herontwikkeling Westflank Zuid (hierna de Overeenkomst). Indien dat uiteindelijk anders blijkt te zijn, zal het Rijksvastgoedbedrijf respectievelijk de gemeente Utrecht de in de Overeenkomst genoemde maatregelen dienen te treffen. Oók in de periode dat het Beurskwartier nog niet, of niet volledig, is gerealiseerd.

Conclusie: Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is een gedeelte van de tekst van de toelichting in paragraaf 5.16 van het bestemmingsplan over windhinder aangepast. Zie de aanpassing onder 3.1.2.1. Daarnaast is er overleg gevoerd met indiener, waarna er overeenstemming is bereikt over het feit dat het bestemmingsplan op het punt van windhinder niet strijdig is met de overeenkomst.

4.2.1.3 Inpandige balkons

Indiener geeft aan dat in artikel 3.2 van de Overeenkomst is bepaald dat in Fase 3 in geen geval externe balkons mogen worden gerealiseerd en dat het Voorontwerp onvoldoende rekening houdt met deze afspraak en met de ruimtelijke effecten die worden ondervonden indien geen inpandige, maar externe balkons worden gerealiseerd. Door deze mogelijkheid toch te bieden, meent indiener dat niet alleen het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende in lijn is met de Overeenkomst, maar maakt indiener zich tevens zorgen over de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener is van mening dat de mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan om externe balkons te realiseren in Fase 3 geschrapt moet worden.

In de antwoordbrief van de gemeente van 29 november 2023 is toegelicht dat wanneer Fase 3 wordt gerealiseerd in de variant van 75 meter hoog, externe balkons in zijn geheel niet zijn toegestaan. Wanneer Fase 3 echter wordt gerealiseerd in de variant van 90 meter hoog, biedt het ontwerpbestemmingsplan wél de mogelijkheid om ter hoogte van het woonprogramma externe loggia's te realiseren met een maximale diepte van 1,5 meter.

Reactie gemeente:
De gemeente heeft in haar antwoordbrief van 29 november 2023 aan indiener aangegeven dat het woongedeelte van het gebouw bij een hoogte van 90 meter terug komt te liggen ten opzichte van het kantoorgedeelte (set-back). De loggia's worden bij een gebouw van 90 meter weliswaar extern gerealiseerd, maar wel binnen de breedte van de setback. Daarmee zullen deze loggia's minder opvallend zijn, dan wanneer zij op het breedste punt aangebracht zouden worden. Bovendien gaat het om loggia's en niet om balkons. Loggia's zijn over het algemeen minder open dan balkons en hebben daardoor een minder rommelige uitstraling.

Na overleg met indiener op 28 maart 2024 is door indiener in een mail van 27 mei 2024 aangegeven dat zij, vanwege de in de Overeenkomst gemaakte afspraken over windklimaat en inpandige balkons, pleiten voor een maximale hoogte in fase 3 van 75 meter. Verder geeft indiener daarin aan dat in artikel 3.2 van de Overeenkomst is afgesproken dat indiener zal worden betrokken bij het ontwerpproces van de zuidgevel van de toren in fase 3, omdat de vormgeving en materialisatie invloed zullen hebben op het windklimaat en dat zij uitgaan van het respecteren van de afspraken in de overeenkomst.

Indiener geeft aan dat uit paragraaf 5.4 van de Toelichting blijkt dat de geluidsbelasting op het Plangebied wegens omringende wegen een matige geluidkwaliteit veroorzaakt en indiener verwacht dat de ontsluitingsweg langs de Rabostraat effect zal hebben op de geluid- en luchtkwaliteit ter hoogte van de externe balkons. Indiener geeft aan dat uit niets blijkt dat de gemeente deze effecten heeft meegewogen in de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente:
De kwalitatieve beoordeling van geluid gebeurt aan de hand van een indeling in categorieën, die loopt van 'uitstekend' tot 'zeer slecht'. Een gecumuleerd geluidniveau van 51-55 dB heeft het label 'redelijk'. Een geluidniveau van 56-60 dB kwalificeert als 'matig' en 61-65 dB als 'tamelijk slecht'. Voor de stad Utrecht geldt dat meer dan de helft van de stad uitkomt boven een niveau van 55 dB. Daarmee scoren veel locaties dus al snel 'matig'. Bij deze categorie 'matig' voldoen de individuele geluidbronnen doorgaans aan de wettelijke normen of bevinden zij zich binnen de redelijke afwijkingsmarge. Dat is voor deze locatie ook het geval en daarmee wordt de beoordeling van geluid dan ook als 'aanvaardbaar' bestempeld. De geluidbronnen die onder de Wet geluidhinder vallen (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai (spooremplacement) voldoen alle aan de voorkeursgrenswaarden. Dat betekent dat de geluidbelasting op de gehele bouwmassa, inclusief buitenruimten (loggia's of balkons), onder de voorkeursgrenswaarden ligt en voldoet aan de wettelijke eisen.
In paragraaf 5.4 van de toelichting op het bestemmingsplan en in het onderzoek 'Akoestisch onderzoek geluid op gevels' dat als bijlage 4 is toegevoegd aan deze toelichting, is bovenstaande conclusie uitgebreid onderbouwd.

Conclusie: Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze zijn geen wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan.

4.2.2 Verkeer

Indiener geeft aan dat zij de afgelopen jaren in meerdere procedures tegen door de Raad vastgestelde bestemmingsplannen aandacht gevraagd voor haar zorgen over de bereikbaarheid van het kantorencomplex van Rabobank aan de Croeselaan te Utrecht. Het is voor de bereikbaarheid van Rabobank essentieel dat de Van Zijstweg/Overste den Oudenlaan ondanks alle ontwikkelingen in het Beurskwartier en Merwedekanaalzone, niet vastlopen en dat de Croeselaan via deze wegen goed bereikbaar blijft. Indiener geeft aan dat de gemeenteraad op basis van een onderzoek van Royal Haskoning DHV (RDHV) uit 2018 meermaals de conclusie heeft getrokken dat deze bereikbaarheid niet in het geding komt bij het planologisch mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen in het stationsgebied. Volgens indiener heeft de gemeenteraad echter ten onrechte niet onderzocht of dit verouderde onderzoek uit 2018 ook ten grondslag kan worden gelegd aan het ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling van fase 2 en 3 van de Knoop. Volgens indiener is het onderzoek van RDHV inmiddels volledig achterhaald en niet meer bruikbaar. In dat onderzoek is bijvoorbeeld de ontwikkeling van Merwedekanaalzone nog niet meegenomen.

Reactie gemeente:
In de studie van RHDHV voor het bestemmingsplan Busbaan Dichterswijk is rekening gehouden met een groot aantal ontwikkelingen aan de westkant van het Stationsgebied. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande situatie, zoals het aankomst- en vertrekpatroon van autoverkeer van en naar de Rabobank. De basis van deze ontwikkeling vormde tevens het vigerende verkeersmodel VRU voor het jaar 2030, waarin voor de hele stad de geplande ontwikkelingen zijn meegenomen, zoals de Knoopkazerne, maar bijvoorbeeld ook de Merwedekanaalzone en de verdere groei van Leidsche Rijn.

Op 1 december 2024 is het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5 vastgesteld. De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling voor de Knoop is ook doorgerekend op basis van het nieuwe model. De resultaten van VRU3.5 voor het jaar 2035 (VRU3.4 kent als prognosejaar 2030) voor dit bestemmingsplan zijn geanalyseerd en opgenomen in de tabel in paragraaf 4.2.1. De resultaten geven een wisselend beeld. Er zijn wegen in de omgeving die iets drukker worden, maar ook die rustiger worden in 2035 ten opzichte van de resultaten voor 2030.

Het programma dat in de modellen VRU3.4 en VRU3.5 is doorgerekend is groter dan het programma dat in werkelijkheid wordt gerealiseerd. Ook is er in beide verkeersmodellen geen rekening gehouden met een restrictief parkeerbeleid, zoals dat in het Mobiliteitsplan voor de Knoop is opgenomen. De berekening van de verkeersaantrekkende werking van het plan aan de hand van beide modellen is te typeren als een zogenaamd 'worst-case-scenario'.

De verkeersaantrekkende werking van het te realiseren programma ligt in de praktijk lager, en wel om twee redenen: Ten eerste omdat het programma dat gerealiseerd zal gaan worden, kleiner is dan het programma waarmee de verkeersaantrekkende werking in deze paragraaf is berekend. Ten tweede omdat er sinds de vaststelling van de Parkeervisie 2021 lagere parkeernormen gelden en deze Parkeervisie ook mogelijkheden biedt om het aantal parkeerplaatsen voor dit gebied te beperken. Ten tijde van de berekeningen van de verkeersaantrekkende werking met VRU3.4 was dit beleid nog niet verwerkt in de modelberekeningen. Als er minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden, ligt ook het aantal verkeersbewegingen lager.

We zien op grond van bovenstaande geen aanleiding om deze studie te actualiseren, omdat het bestemmingsplan 'Westflank Zuid stationsgebied 1e herziening' geen sprake is van substantiële wijziging in programma of functies, die onderdeel vormden van de studie uit 2018.

Conclusie: Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze zijn geen wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan.

4.2.3 Parkeren

Indiener geeft aan dat naar haar oordeel onvoldoende verzekerd is dat uit de plantoelichting niet blijkt dat onderzocht is of in het Plangebied voldoende parkeerplaatsen zullen (kunnen) worden gerealiseerd. De enkele abstracte verwijzing in de plantoelichting naar het gemeentelijke parkeerbeleid is volgens indiener in dit verband onvoldoende.
Daar komt volgens indiener bij dat de parkeerbehoefte is afgestemd op gebruik van de kantoren door de Rijksoverheid en dat daarmee de parkeervraag niet is beoordeeld vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening, maar enkel van een bouwplanbenadering. Volgens indiener is dit niet correct omdat de plan-toelichting behoort uit te gaan van een realistische invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Volgens indiener is het vervoersbeleid van de Rijksoverheid (het stimuleren van duurzame mobiliteit) vanuit planologisch oogpunt niet relevant voor het antwoord op de vraag in hoeveel parkeerplaatsen het Plangebied moet kunnen voorzien om de in het plangebied te realiseren bebouwing van voldoende parkeerplaatsen te kunnen laten voorzien.

Reactie Gemeente:
De Parkeervisie 2021 is het vigerende parkeerbeleid en maakt het mogelijk om een aantal afwijkingsmogelijkheden ten opzichte van de normatieve parkeereis toe te passen. Zo kan er extra ingezet worden op fietsparkeren, deelmobiliteit en parkeren op afstand.
In de bijlages van het bestemmingsplan is een mobiliteitsplan opgenomen voor de gehele ontwikkeling van de Knoop. Hierbij is op basis van de beleidsregels bij de Parkeervisie 2021 onderbouwd waarom deze ontwikkeling minder parkeerplaatsen nodig heeft ten opzichte van de normatieve parkeervraag. Daarbij kan RVB sturen in het beschikbaar stellen van parkeerplaatsen aan de gebruikers van de kantoren. Dit biedt voldoende planologische zekerheid op het gebied van parkeren.

Conclusie: Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze zijn geen wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan.

4.3 Conclusie

Conclusie: Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geen wijzigingen in de juridische regeling aangebracht en is wel een gedeelte van de tekst van de toelichting in paragraaf 5.16 van het bestemmingsplan over windhinder aangepast. Zie de aanpassing in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport, onder 3.1.2.