

Aan: de leden van de gemeenteraad

Behandeld door	T. Timmerman	Datum	11 oktober 2016
Doorkiesnummer	030 – 28 63655	Ons kenmerk	16.507618
E-mail	t.timmerman@utrecht.nl	Onderwerp	Planologische procedure Postkantoor Neude
Bijlage(n)	4	Verzonden	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Uw kenmerk			
Uw brief van			

Geachte dames en heren,

Op 28 juni 2016 informeerden wij u per brief (16.505368) over de planologische procedure voor de Herontwikkeling van het Postkantoor op de Neude. A.s.r. Vastgoed Vermogensbeheer (hierna: "ASR") heeft op 25 maart 2016 een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Met deze brief geven wij een toelichting op de ontwerpvergunning en ons verzoek aan de raad om een specifieke (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van het pand aan de Neude 11 met een bibliotheek- (inclusief ondersteunende horeca en kantoor), detail-, horeca- en fietsparkeerfunctie, waardoor het mogelijk wordt om een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te starten.

Geheimhouding

Op de bijlage anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) hebben wij permanente geheimhouding opgelegd. Wij hebben dit gedaan conform artikel 55 lid 1 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet. De anterieure overeenkomst bevat bedrijfs- en financiële gegevens van ASR die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt. Daarnaast kan openbaarmaking van de overeenkomst de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties schaden en leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar en eigenaar van het voormalige postkantoor. De geheimhouding is gebaseerd op de artikel 10 lid 1 sub c en artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

De ambitie

Het voormalig Postkantoor wordt her ontwikkeld en (beperkt) uitgebreid aan de zijde van de Oudegracht, waar een souterrain wordt gerealiseerd en nieuwbouw is beoogd. De nieuwbouw krijgt de dezelfde hoogte als het bestaande gebouw en biedt de mogelijkheid om deze zijde van het pand meer te betrekken bij het winkelgebied aan de Oudegracht. Het trafogebouwtje aan de Oudegrachtzijde wordt daarvoor afgebroken. Als bijlage is de ontwerp-vergunning en de ruimtelijke onderbouwing

toegevoegd. Na de herontwikkeling worden in het pand de volgende functies gevestigd: bibliotheek inclusief ondersteunende horeca (ca. 8969 m²) en kantoor (ca. 633 m²), horeca (ca. 264 m²), detailhandel (ca. 5596 m²), waaronder een foodmarkt (ca. 2011 m²) en een (publieke) fietsenstalling in het souterrain. (ca. 1346 m²).

De planologische procedure

Zoals wij u in juni 2016 hebben laten weten wordt de herontwikkeling van het Postkantoor op verzoek van ASR planologisch mogelijk gemaakt via een afwijkingsbesluit Omgevingsvergunning en niet via een procedure om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De door de raad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen is voor dit initiatief niet bruikbaar. Bovendien willen we de raad proactief betrekken bij dit omvangrijke en bijzondere project. Wij vragen u daarom om een specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven. Tevens verzoeken wij u om de coördinatie-regeling, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen, zodat het besluitvormingsproces voor de diverse omgevingsvergunningen wordt gecoördineerd en de vergunningen samen ter inzage worden gelegd. ASR heeft hiertoe een verzoek ingediend. Aangezien het voormalige postkantoor een rijksmonument betreft, is voor de wijzigingen in en aan het pand en de sloop van het bijgebouw ook een verklaring van geen bedenkingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vereist. De Rijksdienst heeft reeds een positieve ontwerpverklaring afgegeven waarbij ook de sloop van het bijgebouw is meegenomen. Daarnaast heeft ASR een verzoek om ontheffing ingediend in het kader van de Flora en Faunawet bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Het vervolg van het planologische traject ziet er als volgt uit:

- Indien u besluit om een specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven en een coördinatiebesluit te nemen wordt de ontwerp omgevingsvergunning (inclusief specifieke verklaring van de raad) gedurende 6 weken ter inzage gelegd;
- Vervolgens besluit het college over de op het ontwerp ingediende zienswijzen. Indien er een (procedurele) zienswijze over de specifieke verklaring wordt ingediend, wordt de raadscommissie Stad en Ruimte hierover gehoord. Daarna volgt besluitvorming op de vergunningaanvraag door het college;
- Deze beslissing op de vergunningaanvraag is gedurende zes weken voor beroep vatbaar;
- Als de vergunning kan worden verleend treedt deze zes weken na publicatie van de beslissing in werking.

Aanvullende besluiten

Om de herontwikkeling van deze bijzondere locatie mogelijk te maken, hebben wij een aantal aanvullende besluiten genomen, onder voorbehoud dat de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Deze besluiten betreffen:

1. het benutten van de afwijkingsmogelijkheid uit de Nota Stallen en Parkeren;
2. de bevoorrading van het Postkantoor na herontwikkeling;
3. het instemmen met de overschrijding van geluidniveaus;
4. het Flora- en Fauna onderzoek;
5. het energielabel C als streefwaarde;
6. de sloop van het bijgebouw.

Ad. 1 het benutten van de afwijkingsmogelijkheid uit de Nota Stallen en Parkeren

De Nota Stallen en Parkeren biedt het college in bijlage 1 de mogelijkheid om af te wijken van de parkeereis voor autoparkeerplaatsen als het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen. Een van de vooraf in de Nota gedefinieerde afwijkingsmogelijkheden betreft de mogelijkheid om in het A1-gebied bij een ontwikkeling af te wijken van de parkeereis als extra fietsparkeerplaatsen (dus meer plaatsen dan normaal) worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat voor elke vervallen autoparkeerplaats anderhalve fietsparkeerplaats meer gerealiseerd moet worden. Deze substitutie is voor 10% van de parkeereis mogelijk. Gezien de ligging van het Postkantoor aan de rand van het voetgangersgebied, aan een doorgaande fietsroute en het feit dat er een inpandige fietsenstalling gebouwd wordt, maakt ASR gebruik van de mogelijkheid om 10% van de autoparkeerplaatsen om te zetten naar fietsparkeerplaatsen.

Daarnaast biedt de Nota de mogelijkheid om een specifieke afwijkingsmogelijkheid, maatwerkoplossingen, toe te passen. Gezien de rijks monumentale status van het pand, waar het niet wenselijk en mogelijk is om parkeerplaatsen te realiseren, in combinatie met de publieke invulling van het pand door het vestigen van de centrale bibliotheek, vinden wij het toepassen van een specifieke maatwerkoplossing in dit geval aanvaardbaar voor de in het pand te vestigen foodmarkt. Deze zogenaamde 'mandjes supermarkt' is gericht op voetgangers en fietsers. Er zijn geen mogelijkheden om met de auto bij de supermarkt te parkeren en/of met de auto de boodschappen te laden. Daarom wordt de autoparkeernorm voor deze foodmarkt eveneens omgezet naar fietsparkeerplaatsen. Als voorwaarde aan de vergunning wordt toegevoegd dat de te vestigen foodmarkt ook enkel een 'mandjes supermarkt' mag zijn. Uiteindelijk resulteert dit in een vermindering van de parkeereis met 34 autoparkeerplaatsen.

Gezien de jurisprudentie dienen de resterende autoparkeerplaatsen voldoende structureel en duurzaam beschikbaar te zijn binnen 1.000 meter loopafstand van het Postkantoor. In de parkeergarage Kruisstraat zijn voldoende plekken structureel en duurzaam beschikbaar zijn op tijden, dat het nodig is voor de parkeervraag van deze ontwikkeling.

Ad. 2 de bevoorrading van het Postkantoor

De expeditie zal vooral plaats vinden in de Drakenburgstraat. Gezien de opzet van het gebouw is dit een logische plek. Er is al een toegang voor goederenvervoer. Voor de herontwikkeling van het Postkantoor wordt op de hoek Drakenburgstraat en Neude een laadpunt ingericht, met twee hefplatform's. Voor de vrachtwagens wordt uitgegaan van laden en lossen tussen 07:00 uur en 19:00 uur. Voor één winkelunit is het mogelijk om te laden en lossen met bestelbusjes op de hoek Oudegracht en Potterstraat. Aangezien hier geen woningen dichtbij liggen, willen we op deze locatie zoveel mogelijk in de avond en nacht laden en lossen. Met dit besluit faciliteren we deze mogelijkheid. Zodra meer huurders van het pand bekend zijn, gaat de gemeente met deze huurders in overleg om de logistiek voor het gehele pand te optimaliseren. Mochten op termijn venstertijden worden ingevoerd voor het gebied Oudegracht, Drakenburgstraat en de Neude, dan past de voorgestelde bevoorrading daar niet binnen. In dat geval is maatwerk noodzakelijk voor de bevoorrading van het Postkantoor.

Ad. 3 het instemmen met de overschrijding van geluidniveaus

Uit een geluidsonderzoek, dat een prognose geeft van de geluidsniveaus blijkt dat de geluidsniveaus bij de appartementen aan de Drakenburgstraat (in de Neudeflat) overdag overschreden worden, ook met de maatregelen die worden opgelegd, zoals stille laadbakken (Piek-Keur Certificaat). Op dit moment is geen zicht op maatregelen om de geluidsniveaus van laden en lossen verder terug te dringen. Bij de ruimtelijke afweging, die is gemaakt ten aanzien van de inpasbaarheid van deze functie, is geconcludeerd dat op basis van de gevelwering van de betreffende appartementen een binnen niveau van 35 dB(A) gegarandeerd wordt, waarmee aan het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan wordt.

Vanwege verkeersveiligheid is, ondanks aanwezigheid van begeleiders, een achteruitrijsignalering nodig. Mogelijke vergaande maatregelen voor logistiek zijn pas te bepalen zodra de huurders bekend zijn. Wij hebben daarom besloten om in te stemmen met een overschrijding van de richtwaarde langtijdgemiddelde geluidniveau overdag met 4 dB en in te stemmen met een overschrijding van de grenswaarde van piekniveaus in de avondperiode met 9 dB, waarbij een maatwerkvoorschrift wordt opgesteld. Daarbij wegen we ook mee dat de piekniveaus in de avondperiode het gevolg zijn van het dichtslaan van portieren van bestelauto's. In de Drakenburgstraat worden nu al auto's geparkeerd, waarbij autoportieren worden dichtgeslagen.

Ad. 4 het Flora- en Fauna onderzoek

Op basis van de aangeleverde onderzoeken blijkt dat het plangebied geen functie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen of een nestplaats is voor de huismus of de gierzwaluw. Op basis van de huidige gegevens zijn geen mitigerende maatregelen nodig. ASR heeft de onderzoeksrapporten verzonden aan de Rijksdienst, met het verzoek te bevestigen dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is. De Rijksdienst heeft 8 weken de tijd om de aanvraag te behandelen en de ter inzage legging van de ontwerpvergunning moet hierop wachten. Gezien de uitkomst van het Flora- en Fauna onderzoek stellen wij voor om de ontwerpvergunning, indien de gemeenteraad dit wenst, hangende de beoordelingsperiode bij de Rijksdienst te bespreken in de commissievergadering.

Ad. 5 het energielabel C als streefwaarde

ASR streeft ernaar om de bibliotheek te ontwikkelen op basis van het Energielabel C. Zij doet dit door een document aan te leveren die bij de uiteindelijke besluitvorming over de vergunning betrokken zal worden.

ASR heeft aangegeven de wanden van het souterrain, de vloer van de hal en het dak te isoleren en het gebouw te voorzien van zonwering om de benodigde koeling te beperken. Daarnaast wordt HR++ glas toegepast, wordt in de gevel van de nieuwbouw aan de Oudegracht minder glas toegepast dan waarvan in eerdere planvorming was uitgegaan en wordt het gebouw aangesloten op stadsverwarming. Verder worden in de nieuwbouw (met uitzondering van de loopbruggen en aansluitingen op het bestaande pand op de tweede verdieping) geen uitlogende materialen toegepast. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in 2020 energieneutraal te bouwen, waarbij rekening gehouden moet worden met materiaalgebruik, energie, waterverbruik en mobiliteit. Het Postkantoor is een Rijksmonumentaal pand, waardoor het niet te vermijden is dat er compromissen gesloten moeten worden op het gebied van energiezuinigheid of van milieubelasting van de te gebruiken materialen. Daarbij vormt het energielabel en de klimaatklasse geen grond om een vergunning te weigeren.

Ad.6 de sloop van het bijgebouw

De locatie ligt in een gebied met archeologische verwachting of waarde. Er moet een archeologisch bodemonderzoek plaatsvinden, waarvoor proefsleuven gegraven moeten worden. Op een gedeelte van het terrein waar deze proefsleuven gegraven moeten worden, staat nu nog het bijgebouw (trafogebouwkje). Mede gezien de beoogde sloop van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht geldt voor de vergunning een uitgestelde inwerkingtreding van 6 weken. Om geen vertraging op te lopen heeft ASR de gemeente gevraagd om voorbij te gaan aan deze uitgestelde inwerkingtreding, zodat het bijgebouw vroegtijdig kan worden gesloopt en het archeologisch onderzoek kan worden gestart. Gezien de onomkeerbare gevolgen van de sloop hebben wij besloten om niet akkoord te gaan met het verzoek om de omgevingsvergunning onverwijld in werking te laten gaan en de uitgestelde inwerkingtreding van 6 weken te handhaven.

Overeenkomsten met ASR

ASR zal het rijks monumentale pand aan de Neude 11 herontwikkelen. De gevraagde medewerking vanuit de gemeente is publiekrechtelijk (vergunningverlening) en privaatrechtelijk van aard. Het privaatrechtelijk meewerken van de gemeente aan de ontwikkeling is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst, zie bijlage 3) waarin ook de planschadeverhaalovereenkomst is opgenomen. De gemaakte afspraken maken een financieel en economisch haalbare ontwikkeling mogelijk, zowel voor de ontwikkelende partij als de gemeente. Zoals eerder in deze brief aangegeven hebben wij op de anterieure overeenkomst geheimhouding opgelegd.

Openbare gemeenschappelijke fietsenstalling.

In samenwerking met ASR realiseren we openbare een fietsenstalling voor 700 plekken. De Neude is één van de zes hotspots in de stad, waar de fietsparkeerdruk hoog is en waar, vanuit het Actieplan Utrecht Fietst, gezocht is naar een geschikte oplossing. De tijdelijke stalling in de Neudeflat was al een groot succes en krijgt nu dus een vervolg in het voormalig Postkantoor. Ook deze stalling zal de eerste 24 uur gratis zijn, worden aangesloten op de P-route fiets en werken met het gemeentelijke check-in/check-out systeem. Voor de fietser die even snel een boodschap wil doen, komen er fietsparkeervakken op straat beschikbaar. De Pop Up Parking op het plein zal naar verwachting niet meer nodig zijn. ASR richt in het souterrain een fietsenstalling in, om te voldoen aan de fietsparkeereisen uit de Nota Stallen en Parkeren. Daarnaast is een huurovereenkomst tussen de gemeente en ASR in voorbereiding voor de huur van extra m² in het souterrain om zo extra fietsstallingsplekken te realiseren. Gemeente Utrecht wil de gecombineerde fietsenstalling van 700 plekken als één grote volwaardige openbare fietsenstalling aan de Neude exploiteren. Dit betekent dat de gemeente de fietsenstalling, net als de andere openbare fietsenstallingen in de stad, op 'een hoger niveau' open houdt, dan op basis van de Nota Stallen en Parkeren noodzakelijk is: een bemenste in plaats van een onbemenste stalling en langere openingstijden, aansluitend bij de vraag. ASR en gemeente Utrecht spannen zich in om zo snel mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor de fietsenstalling, waarbij beide partijen streven naar een afronding voor het eind van het jaar. Wij zullen u hierover nader informeren.

Tenslotte

ASR heeft schriftelijk aangegeven, dat zij akkoord is met de voorgestelde procedure en de besluiten, die aan het college voorgelegd zijn.

Burgemeester en Wethouders

Datum 11 oktober 2016
Ons kenmerk 16.507618



Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,