

STREKT TER VERVANGING

Voorstel aan de raad

Specifieke verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit voormalige postkantoor (Neude 11)

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

1. Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning 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 een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure (afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten
2. Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn en het college van burgemeester en wethouders te mandateren alle verdere besluiten/beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn om de omgevingsvergunning met de activiteit afwijken te kunnen verlenen
3. Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning, de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren
4. Deze herontwikkeling te verwerken in de toekomstige herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad"
5. Goedkeuring te geven aan de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst)
6. De door het college opgelegde permanente geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen [_voor zover deze bedrijfsgegevens bevatten en financiële gegevens over de exploitatie van de fietsenstalling_](#) conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen
7. [De door het college opgelegde tijdelijke geheimhouding van de financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied, totdat het gebied is heringericht en opgeleverd door de aannemer aan de gemeente, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen](#)

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Drs. G.G.H.M. Haanen

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Context

Op 25 maart 2016 heeft ASR Vastgoed Vermogensbeheer (ASR) een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het bestaande pand Neude 11 (voormalig postkantoor) aan de zijde van de Oudegracht ná sloop van het bestaande bijgebouw (trafogebouw), het bouwen van hefplateau's aan de Drakenburgstraat, het aanpassen van de gevels alsmede voor het gebruiken van het pand ten behoeve van detailhandel, een maatschappelijke functie (bibliotheek), horeca en een inpandige openbare fietsenstalling. In verband met de bouwwerkzaamheden is verder nog een aanvraag voor inneming openbare grond (IOG/APV-vergunning) ingediend.

De vergunningaanvraag heeft derhalve betrekking op een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, het wijzigen van een rijksmonument en het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht, alsmede inname van openbare grond (IOG/APV-vergunning). Omdat dit plan niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is tevens een omgevingsvergunning nodig met de activiteit afwijken (artikel 2.12 eerste lid 1 onder a sub 3 Wabo).

De vergunningaanvraag van ASR is op onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad". Voordat een vergunning kan worden verleend, dient daarom een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven. 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.

Na de herontwikkeling in het pand zullen daarin de volgende functies worden gevestigd: bibliotheek inclusief additionele horeca (ca. 8969 m²) en kantoor (ca. 633 m²), horeca D2 (ca. 264 m²), detailhandel (ca. 5596 m²) waaronder een foodmarkt (ca. 2011 m²) en een (publieke) fietsenstalling in het souterrain (ca. 1346 m²).

Om de vestiging van de bibliotheek in dit gebouw mogelijk te maken en te bepalen onder welke voorwaarden, is op 26 juni 2015 het startdocument en de intentieovereenkomst "Herontwikkeling Postkantoor Neude met centrale bibliotheek" door het college vastgesteld (15.506184). In deze documenten, die besproken zijn tijdens de gecombineerde commissievergadering van 8 september 2015, zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Postkantoor vastgelegd.

Daarnaast zal het gebouw beperkt worden uitgebreid. Op het terreindeel langs de Oudegracht, aan de achterzijde van het oude postkantoor, zal tot vier meter beneden maaiveld een souterrain worden gerealiseerd en is nieuwbouw beoogd. De nieuwbouw krijgt 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 trafogeboewtje aan deze zijde zal daarvoor worden afgebroken. Als bijlage is de ontwerp-vergunning en de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (bijlage 1 en 2).

Raad:

Beslispunt

- 1 Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning 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 een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten

Argumenten

1.1 Voordat een vergunning kan worden verleend, dient een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven

De vergunningaanvraag van ASR is op onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad". De strijdigheden hebben met name betrekking op de uitbreiding van het pand buiten het bouwvlak (aan de zijde van de Oudegracht), een functiewijziging ten behoeve van de bibliotheek in het souterrain en de begane grond, het realiseren van horeca en het maken van een openbare fietsenstalling. Daarnaast is het verboden binnen de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd stadsgezicht" zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Verder is de geplande uitbreiding van het pand aan de zijde van de Oudegracht buiten het bouwvlak gelegen en worden aan de zijde van de Drakenburgstraat goederenheffers gepland ten behoeve van de bevoorrading van het pand. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, maar op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag deze omgevingsvergunning enkel worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. De raad heeft hiervoor in 2010 een algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Aangezien de herontwikkeling van het voormalige postkantoor en de verplaatsing van de centrale bibliotheek, op deze plek in de binnenstad, belangrijke thema's zijn die de algemene verklaring overstijgen, is het college van mening dat er in dit specifieke geval geen gebruik kan worden gemaakt van deze algemene verklaring. Derhalve wordt de raad, in dit specifieke geval, om een separate verklaring van geen bedenkingen gevraagd. Bovendien wil het college de raad proactief betrekken bij dit omvangrijke en bijzondere project.

1.2 De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een "goede ruimtelijke ordening". De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die hiervoor de argumentatie geeft. In dit document wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke aspecten (zoals monumenten, geluid en parkeren) en de relevante beleidskaders. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de voorwaarden die hieraan in artikel 5.20 Bor zijn gesteld. De ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp-vergunning is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Tevens sturen wij u de door de gemeente opgestelde ruimtelijke afweging (bijlage 3).

1.3 De herontwikkeling van het voormalige postkantoor is een positieve ontwikkeling voor dit deel van de historische binnenstad

Het plangebied wordt omsloten door de Oudegracht, de Potterstraat, de Neude en de Drakenburgstraat. Deze locatie is uitermate geschikt om als "scharnierfunctie" te fungeren tussen deze straten. In de huidige situatie is de hoofdingang van het pand gesitueerd aan de Neude-zijde. Aan de zijde van de Oudegracht en de Potterstraat heeft het gebouw een gesloten karakter. De potentiële scharnierfunctie wordt nu niet optimaal benut.

In het voorliggende plan bestaat het voornemen om het gebouw in ondergeschikte mate uit te breiden aan de Oudegracht-zijde, waardoor het pand vanaf de gracht toegankelijk wordt gemaakt. In de bestaande zijbeuken aan de kant van de Potterstraat worden in de gevel een tweetal entrees met etalages gerealiseerd, waardoor deze straat aan de zuidzijde een extra impuls krijgt. Daarnaast worden er ramen in de gevel gemaakt waardoor, het pand een meer open uitstraling krijgt.

De aangevraagde wijzigingen maken het gebouw zeer goed toegankelijk voor publiek en



Gemeente Utrecht

versterken zo de scharnierfunctie. Het pand kan als gevolg hiervan een volwaardig onderdeel gaan uitmaken van het kernwinkelgebied in het historische centrum. Om de scharnierfunctie verder te optimaliseren, wordt het pand aan de grachtzijde voorzien van winkel(s). Het pand wordt daarmee, ook gezien vanaf de Potterstraat en de Oudegracht, een echte blikvanger.

1.4 De herontwikkeling zorgt voor versterking van het winkelgebied

De herontwikkeling met detailhandel en horeca (additionele horeca en horeca D2) past binnen het ontwikkelingskader Detailhandel en het ontwikkelingskader Horeca. Het betreft een ontwikkeling op een strategische locatie binnen het compacte winkelgebied van Utrecht. Deze functionele toevoeging versterkt de structuur en het functioneren van het winkelgebied; de relatie met het Neude wordt versterkt en aan de Oudegrachtzijde zorgt de ontwikkeling voor het doortrekken van de winkelfunctie. De ontwikkeling zorgt met name voor een versterking van het kernwinkelgebied en het A1 winkelrondje. Tevens sluit de ontwikkeling aan bij het convenant 'De Rode Loper uit' (2016 – 2020) dat is gesloten tussen de gemeente Utrecht en Centrummanagement Utrecht.

1.5 Het gebouw blijft openbaar toegankelijk

De herontwikkeling van dit monumentale pand is een kans om dit beeldbepalend gebouw in het centrum van Utrecht een nieuwe langjarige maatschappelijke functie te geven met een publiek karakter, waardoor het pand ook ná de functie als postkantoor openbaar toegankelijk blijft.

Kanttekeningen

1.1 De aanvrager wil geen herziening van het bestemmingsplan door de raad maar wil een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan

De aanvrager heeft gekozen voor een planologische procedure met een projectbesluit (omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in plaats van een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de betrokkenheid van de gemeenteraad beperkt blijft tot het verstrekken van een verklaring van geen bedenkingen. Indien de raad geen specifieke verklaring van geen bedenkingen afgeeft zal de gevraagde vergunning echter geweigerd moeten worden.

Beslispunt

- 2 Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn en het college van burgemeester en wethouders te mandateren alle verdere besluiten/beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn om de omgevingsvergunning met de activiteit afwijken te kunnen verlenen

Argumenten

2.1 De proceduretijd kan hiermee worden ingekort

Formeel geeft het bevoegd orgaan pas na de terinzagelegging de definitieve verklaring van geen bedenkingen af. Ook indien geen zienswijzen worden ingediend. De wet biedt echter de mogelijkheid om deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn, indien geen zienswijzen worden ingediend die specifiek betrekking hebben op de verklaring. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de raad ná terinzagelegging van de ontwerpvergunning nogmaals om een definitieve verklaring van geen bedenkingen te vragen. Hiermee wordt de proceduretijd verkort. Hiertoe dient het bevoegd orgaan, in dit geval de gemeenteraad, specifiek te besluiten. Indien dit niet door de raad wordt besloten, dan moet de aanvraag nogmaals aan de raad worden voorgelegd.

Kanttekeningen

- 2.1 De gemeenteraad heeft geen rol in de verdere besluitvorming over de herontwikkeling van het Postkantoor
Omdat een planologische procedure met een projectbesluit wordt gevolgd, blijft de betrokkenheid van de gemeenteraad beperkt tot het verstrekken van een verklaring van geen bedenkingen. Door nu een gedegen en zorgvuldige afweging te maken, is een verdere rol van de gemeenteraad in het proces niet vereist.

Beslispunt

- 3 Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning, de coördinatie regeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren

Argumenten

- 3.1 Coördinatie komt de transparantie en duidelijkheid van de procedure ten goede
Voordat het project kan worden gerealiseerd, dienen de nodige besluiten te worden genomen en procedures te worden gevolgd. De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, het afwijken van het bestemmingsplan, het wijzigen van een rijksmonument en het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht en op een APV-vergunning voor inname openbare grond. Om inzicht en duidelijkheid te creëren, is het wenselijk om het besluitvormingsproces te coördineren. ASR heeft ook hiervoor een verzoek ingediend. De raad kan besluiten de coördinatie regeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de diverse besluiten die benodigd zijn voor de herontwikkeling van het voormalige postkantoor. Dit coördinatiebesluit houdt in dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, samen met de andere omgevingsvergunningen en de APV-vergunning voor inname openbare grond ter inzage worden gelegd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Na besluitvorming worden de gecoördineerde voorbereide besluiten gelijktijdig bekend gemaakt en kan hiertegen beroep worden ingesteld.
Al deze besluiten zijn voorwerp van één beroepsprocedure (artikel 8.3 Wro) en de beroepstermijn vangt tegelijk aan. Dit biedt meer inzicht voor belanghebbenden nu slechts één ontwerp-vergunning ter inzage wordt gelegd en in beroep slechts één gerechtelijke procedure wordt gevoerd. Belanghebbenden hoeven zich daardoor maar op één procedure te richten.

Kanttekeningen

- 3.1 Bij een gegrond beroep heeft dit rechtgevolgen voor alle gecoördineerde besluiten
De gecoördineerde besluiten worden verleend als één vergunning. Mocht bij een eventuele beroepsprocedure een van de beroepsgronden gegrond wordt verklaard, dan heeft dit rechtsgevolgen voor alle gecoördineerde besluiten.
- 3.2 Op één moment wordt de ontwerp-vergunning ter inzage gelegd
Voor belanghebbenden geldt als nadeel, dat zij maar één periode hebben om zienswijzen kenbaar te maken. Daartegenover staat dat belanghebbenden maar één procedure hoeven te voeren waarin zij op alle onderdelen van de vergunning kunnen reageren.
- 3.3 Tegen een coördinatiebesluit staan geen rechtsmiddelen open
Het coördinatiebesluit is niet appellabel; hiertegen staat geen bezwaar of beroep open. Uiteraard bestaat wel de mogelijkheid om tegen de verleende vergunning in beroep te gaan.
- 3.4 De mogelijkheid om een vergunningaanvraag alsnog separaat te vergunnen blijft bestaan
Indien blijkt dat bepaalde vergunningaanvragen om technische redenen niet gelijktijdig met



Gemeente Utrecht

het gecoördineerde besluit ter visie kan worden gelegd, blijft de mogelijkheid bestaan om deze aanvraag separaat te vergunnen. Deze vergunning doorloopt dan een aparte procedure, zoals ook geldt voor de archeologievergunning.

Beslispunt

- 4 Deze herontwikkeling te verwerken in de toekomstige herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad"

Argumenten

- 4.1 Op de derde verdieping van het pand zal de bibliotheek worden gevestigd
De aanvrager acht het ter voorkoming van eventuele discussie wenselijk dat de raad uitspreekt voornemens te zijn het aantal vierkante meters aan detailhandel op de derde verdieping bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad" te verminderen (overeenkomstig deze omgevingsvergunning).

Kanttekeningen

- 4.1 Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning betekent niet dat het bestemmingsplan ook wijzigt
Het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' is vrij recent vastgesteld (18 februari 2010, onherroepelijk 25 januari 2012). Op dit moment bestaat niet de verwachting dat de raad op korte termijn een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad vast zal stellen.

Beslispunt

- 5 Goedkeuring te geven aan de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst)

Argumenten

- 5.1 In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met ASR Vastgoed Vermogensbeheer
ASR Vastgoed Vermogensbeheer zal het rijksmonumentale pand aan de Neude herontwikkelen. De gevraagde medewerking vanuit de gemeente is publiekrechtelijk (vergunningverlening) en privaatrechtelijk van aard. Het meewerken van de gemeente aan deze ontwikkeling is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (bijlage 4). De planschadeverhaalsovereenkomst is in de anterieure overeenkomst opgenomen. De gemaakte afspraken maken een financieel en economisch haalbare ontwikkeling mogelijk, zowel voor de ontwikkelende partij als de gemeente.

Beslispunt

- 6 De door het college opgelegde permanente geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen, voor zover deze bedrijfsgegevens bevatten en financiële gegevens over de exploitatie van de fietsenstalling, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen

Argumenten

- 6.1 De anterieure overeenkomst bevat deels bedrijfs- en financiële gegevens die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt en deels financiële gegevens waarvan openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties kan schaden
Alhoewel de gemeente streeft naar transparantie, wegen de specifieke (financiële)



Gemeente Utrecht

belangen, zoals hiervoor beschreven, in dit geval zwaarder. Daarom wordt besloten om de anterieure overeenkomst en bijlagen, voor zover deze bedrijfsgegevens bevatten en financiële gegevens over de exploitatie van de fietsenstalling, permanent niet openbaar te maken.

De bedrijfs- en financiële gegevens van de ontwikkelaar die in de anterieure overeenkomst worden genoemd zijn vertrouwelijk aan de gemeente verstrekt. De gemeente mag deze gegevens niet openbaar maken. Permanente geheimhouding van de van financiële gegevens over de exploitatie van de fietsenstalling is nodig om te voorkomen dat het onderhandelingsresultaat in dit dossier leidend wordt voor een eventuele aanhuur van fietsstallingsplaatsen op andere locaties, waarmee de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties wordt geschaad en derden onevenredig worden bevoordeeld.

~~De anterieure overeenkomst bevat bedrijfs- en financiële gegevens van de ontwikkelaar die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt. Er moet geheimhouding worden opgelegd aan de anterieure overeenkomst, omdat openbaarmaking van de gegevens de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties kan schaden en leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar en eigenaar van het voormalige postkantoor. Geheimhouding van de anterieure overeenkomst is permanent van toepassing.~~ De geheimhouding is gebaseerd op de volgende bepalingen in de Wet openbaarheid van bestuur (Wob);

- artikel 10, lid 1, sub c: het betreft bedrijfs- en fabricagegegevens, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld;
- artikel 10, lid 2, sub b: bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- artikel 10, lid 2, sub g: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Beslispunt

- 7 De door het college opgelegde tijdelijke geheimhouding van de financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied, totdat het gebied is heringericht en opgeleverd door de aannemer aan de gemeente, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen

Argumenten

- 7.1 De financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied bevat financiële gegevens, waarvan openbaarmaking vóórdat het gebied is heringericht het financiële belang van de gemeente kan schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar

De geheimhouding is gebaseerd op de volgende bepalingen in de Wet openbaarheid van bestuur (Wob):

- artikel 10, lid 2, sub b: bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- artikel 10, lid 2, sub g: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.