

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Tijbosch, T.L. (Tessa)
Kenmerk	4206048
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling Bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1, 2, 3, 4 en 5 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht aan te brengen.
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPGERBRANDY20LAUWE.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPGERBRANDY20LAUWE.VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9900

Bijlage: Vaststellingsrapport Gerbrandystraat

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPGERBRANDY20LAUWE-VA01-Kader_01-000

Bijlage: Gerbrandystraat 20, Lauwerecht_Toelichting

Bijlage: Gerbrandystraat 20, Lauwerecht_Regels

Bijlage: Bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht_Bijlagen klein deel 1

Bijlage: Bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht_Bijlagen klein- deel 2

Bijlage: Link naar RoPubliceer bestemmingsplan

Bijlage: Bevat persoonsgegevens_ Orginele zienswijzen_ BP Gerbrandystraat

Bijlage: Besluitenhistorie bestemmingsplan Gerbrandystraat

Bijlage: niet-toepasselijkheid referendumverordening op raadsvoorstel BP Gerbrandystraat

Eerdere besluitvorming

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad het Dynamisch Stedelijk Masterplan vastgesteld.

Op 31 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld.

Op 6 februari 2018 heeft het college besloten over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Op 24 januari 2018 heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over de wijzigingen, ten opzichte van het SPvE in het ontwerpbestemmingsplan.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "DUIC", de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Context

Ligging en doelstelling

Het plangebied is het voormalige pand van het belastingkantoor aan de Gerbrandystraat 20. Het doel van het bestemmingsplan is het realiseren van starterswoningen door binnenstedelijke verdichting. Het betreft 200 zelfstandige studentenwoningen en 287 vrije sector huurappartementen voor de startersdoelgroep, waarvan 223 in het middenhuur segment. In de plint komt maximaal 150 m2 aan nader in te vullen commerciële functies, zoals lichte horeca of dienstverlening.

Raadsbrief

Het bestemmingsplan wijkt af van het op 31 oktober 2013 vastgestelde SPvE. De voornaamste afwijking is dat het bestemmingsplan twee extra bouwlagen mogelijk maakt, waardoor er 37 extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het huidige plan bevat nu totaal 487 huurwoningen, waarvan 41% sociale huur (200 zelfstandige studentenwoningen) en 45% middenhuursegment (223 woningen). Daarnaast steekt de zuidwesthoek van gebouw B (langs het spoor) bijna 3 meter door de rooilijn ten opzichte het SPvE. Het college heeft de raad hierover op 24 januari 2018 geïnformeerd per brief. De inhoud van deze brief is meegenomen in de beantwoording van de zienswijzen.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 februari 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen bij de raad binnengekomen.

De zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen in de toelichting, bijlagen en in de regels van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn opgenomen in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht. In het vaststellingsrapport is per tijdig ingediende zienswijze een samenvatting opgenomen, gevolgd door de gemeentelijke reactie van de gemeente.

Online petitie

Op internet is een online petitie gehouden, waaraan 31 personen hebben deelgenomen. De inhoud van deze petitie is gelijk aan de inhoud van de zienswijze die is ingediend door indiener nummer 3. De petitie is uitgeprint en anoniem afgegeven bij de balie van de gemeente. Deze getekende petitie mag echter niet als zienswijze worden beschouwd, aangezien ze niet (formeel) is ondertekend. De initiatiefnemer van deze petitie is hiervan door de wethouder per brief op de hoogte gebracht. Omdat zienswijze nummer 3 inhoudelijk gelijk is aan de petitie, worden alle in de petitie genoemde bezwaren in het vaststellingsrapport wel van een reactie voorzien.

Coördinatie

De procedure van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met omgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-16-40222) voor de bouw van het appartementencomplex, bestaande uit drie gebouwen, de omgevingsvergunning aanleggen of wijzigen van een uitrit en het hogere waardenbesluit (HW1176) Wet geluidhinder.

Overzicht voorgaande fasen

De locatie van het belastingkantoor is één van de locaties uit het vastgestelde Dynamisch Stedelijk Masterplan (2011). Om een andere bestemming van het gebouw en de locatie mogelijk te maken is, in samenspraak met de huidige eigenaar van het gebouw, het Rijk, ervoor gekozen om eerst te studeren op de ruimtelijke mogelijkheden van deze locatie. Daarvoor is bureau KAW ingeschakeld. De buurtbewoners zijn destijds uitgenodigd om een bijdrage te leveren aan een zogenoemde 'inpassingsstudie'. De uitkomst van de inpassingstudie vastgelegd in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit SPvE heeft voor een ieder ter inzage gelegen. De ingekomen reacties zijn beantwoord en vervolgens heeft de gemeenteraad het SPvE vastgesteld.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "DUIC", de Staatscourant en op het

internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1, 2, 3, 4 en 5 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht aan te brengen.

Argumenten

- 1.1 Er zijn vijf zienswijzen ingediend, die in het vaststellingsrapport van een reactie zijn voorzien.

De zienswijzen hebben in hoofdlijn betrekking op de volgende onderwerpen:

- De noodzaak van nader trillingsonderzoek en juridische verankering hiervan
- Verzoek tot behoud van bestaande kunstobjecten
- Behoeftte aan een ander type woningen
- Geluidsoverlast als gevolg van horeca
- Weerkaatsingseffecten
- Onvoldoende parkeerplekken
- Duurzaamheidseisen
- De wens voor meer groen
- Bouwhoogte in strijd met bestaand beleid
- Waterinfiltratie-eisen

Met de wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels over trillingshinder, een toevoeging van twee onderzoeken hierover; de aanpassing van de parkeerbalans; een aanvulling van de waterparagraaf en een toevoeging van de paragraaf cultuurhistorie. Een uitgebreide toelichting op de wijzigingen staat bij de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het rapport.

Beslispunt

- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.

Argumenten

- 2.1 Hierdoor wordt expliciet een afweging gemaakt over de beantwoording van de over het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen.

In het vaststellingsrapport is per tijdig ingediende zienswijze een samenvatting opgenomen, gevolgd door de gemeentelijke reactie van de gemeente.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 3.1 Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.

Het plangebied is eigendom van de ontwikkelaar. Omdat er met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is gesloten is een exploitatieplan niet nodig.

Rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, de planologisch beperkte

wijzigingen en de bestaande bebouwing, wordt het risico op planschade als laag beoordeeld. Eventuele planschadeverzoeken van belanghebbenden zullen conform de geldende procedure worden afgehandeld en komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPGERBRANDY20LAUWE.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPGERBRANDY20LAUWE.VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 4.1 Het bestemmingsplan faciliteert een gewenste ontwikkeling.
De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het gebied, aan de vermindering van het tekort aan studenten en starterswoningen. De randvoorwaarden uit het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het huidige plan bevat nu totaal 487 huurwoningen, waarvan 41% sociale huur (200 zelfstandige studentenwoningen) en 45% middenhuursegment (223 woningen).
- 4.2 De ontwikkeling draagt bij aan de ambities op het gebied van duurzame en gezonde verstedelijking.
In het project wordt een bijdrage geleverd aan de duurzame mobiliteit van de stad middels de toepassing van deelauto's en uitgebreide fietsparkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers. Het betreft een transformatie tot een hoge kwalitatieve leefomgeving voor de gebruikers met aandacht voor comfort, veiligheid en gezondheid. Het plan wordt aangesloten op het warmtenet. Daarnaast worden duurzame materialen gebruikt. Niet alleen voor het gebouw zelf, maar ook voor de afvoer van hemelwater. Er zal gevelbekleding, dakbedekking, kiezelbakken en uitlopen met een beperkte emissie naar water toegepast worden. Dit gebeurt volgens de eisen van waterbeheerder Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De daken van de appartementengebouwen worden ingezet voor energieopwekking met behulp van zonnepanelen en de GPR score voor de blokken is elk 7,5.
Bij de positionering van het gebouw is gestuurd op het behoud van de bestaande kelder van het gebouw van de belastingdienst. Dit betekent een CO₂- en materiaalbesparing, omdat geen nieuwe kelder hoeft te worden gebouwd en er minder gefundeerd hoeft te worden. Als gevolg van het project worden 24 bomen gekapt. Dit aantal wordt ruim gecompenseerd, er worden 50 bomen nieuw aangeplant in verschillende soorten en groottes. Het groen in en rondom het plangebied wordt versterkt en verbeterd, zowel in aantal bomen als in het ruimtelijk beeld. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gespaard en er komen enkele tientallen bomen bij. Per saldo komen er meer bomen bij dan dat er worden gekapt.
- 4.3 Op 26 april 2018 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen over de aandacht voor trillingshinder in het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier.
Ook in dit bestemmingsplan is trillingshinder een aandachtspunt gelet op de situering langs het spoor. ProRail heeft een zienswijze ingediend. Naar aanleiding hiervan zijn er twee extra onderzoeken uitgevoerd over de mogelijke maatregelen om trillingshinder te voorkomen. Om te borgen dat de benodigde maatregelen, onder andere een dikkere fundering, ook daadwerkelijk worden genomen is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. De maatregelen zijn verwerkt in de met het bestemmingsplan meegecoördineerde omgevingsvergunning. De bouwtekeningen zijn aangepast. De onderzoeken waarin de maatregelen zijn beschreven zijn toegevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan. ProRail heeft laten weten akkoord te zijn met deze oplossing.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Tijbosch, T.L. (Tessa)
Kenmerk	4206048
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling Bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1, 2, 3, 4 en 5 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht aan te brengen.
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPGERBRANDY20LAUWE.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPGERBRANDY20LAUWE.VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen