

Voorstel aan de raad



Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord

Opgesteld door           Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
 Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO  
 Dienstkenmerk         13.051060  
 Jaargang en nummer   0 - 0

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

- 1 In te stemmen met het afwijken van het SPVE Briljantlaan 5, om de realisatie van een geluidmaatregel mogelijk te maken;
- 2 te verklaren dat het vaststellingsrapport waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord integraal deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit;
- 3 het bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.dgn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het vaststellingsrapport;
- 4 geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

Conclusie Commissie Stad en Ruimte:

---



---



---



---



---



---

datum:

status:

Voorstel:               Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg  
 Rotsoord

Kenmerk-Nr:         13.051060

Samenvatting



## Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord

Opgesteld door           Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO  
Dienstkenmerk           13.051060  
Jaargang en nummer    0 - 0

---

### Raadsvoorstel:

- 1 In te stemmen met het afwijken van het SPVE Briljantlaan 5, om de realisatie van een geluidmaatregel mogelijk te maken;
  - 2 te verklaren dat het vaststellingsrapport waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord integraal deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit;
  - 3 het bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.dgn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het vaststellingsrapport;
  - 4 geen exploitatieplan vast te stellen.
- 

### Argumenten

- 1.1 de realisatie van een expeditiehof zorgt voor een betere geluidkwaliteit in de omgeving.
- 2.1 In het vaststellingsrapport is gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijzen.
- 2.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.
- 3.1 Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.
- 4.1 Het plan is economisch uitvoerbaar.

Voorstel:               Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg  
Rotsoord  
Kenmerk-nr:           13.051060

## Toelichting



### Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Dienstkenmerk	13.051060
Jaargang en nummer	0 - 0

---

#### Context

##### Aanleiding en doel

In 2010 heeft Jebber (dochteronderneming van SSH) de locatie 'De Boo' aan Briljantlaan 5 verworven en heeft als initiatiefnemer een plan aan de gemeente voorgelegd om op deze locatie starterswoningen in combinatie met creatieve bedrijvigheid te realiseren. De gemeenteraad heeft voor deze ontwikkeling in 2012 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. Het SPvE is vertaald in een bestemmingsplan. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de geplande realisatie van circa 250 starterswoningen in combinatie met circa 1.700 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak (vvo) aan commerciële voorzieningen en (creatieve) bedrijvigheid planologisch-juridisch mogelijk te maken.

##### Ligging

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Utrecht binnen het zogenoemde gebied Rotsoord, het meest noordelijke deel van de wijk Hoograven. De locatie kenmerkt zich door de ligging langs de Vaartsche Rijn en door enkele karakteristieke gebouwen en functies in de directe omgeving, zoals de Pastoefabriek, de watertoren, Tivoli De Helling en de kinderboerderij.

##### Participatie

In het kader van de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen "Briljantlaan 5 Rotsoord - Utrecht" is een uitgebreid communicatie- en participatietraject gevolgd. Hierbij zijn op meerdere momenten informatiebijeenkomsten, brainstorm sessies en presentaties gehouden voor geïnteresseerde starters en ondernemers (als potentiële huurders en kopers), met omwonenden en omringende bedrijven op Rotsoord en met de wijkraad Utrecht Zuid. De inspraaknota die is toegevoegd in de bijlage bij het bestemmingsplan is

het resultaat van de inspraak op het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het concept SPvE heeft in de periode tussen 31 augustus 2011 en 12 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 20 september 2011 is een informatiebijeenkomst gehouden in de Rehobothkerk. In de inspraakperiode zijn 14 inspraakreacties ontvangen. Initiatiefnemer Jebber organiseert sindsdien regelmatig informatiebijeenkomsten voor omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij worden geïnteresseerden over de stand van zaken van alle ontwikkelingen geïnformeerd.

#### Vooroverleg

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor advies in het kader van het vooroverleg. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in Bijlage 14 bij het bestemmingsplan. De reactie van het Hoogheemraadschap heeft geleid tot aanvulling van de waterparagraaf, de overige reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

#### Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 juni tot en met 24 juli ter inzage gelegen. Er zijn 86 zienswijzen binnengekomen, waarvan 84 binnen en 2 buiten de termijn. Een ruim aantal hiervan is gelijkkluidend. De zienswijzen hebben met name betrekking op de parkeerproblematiek in de wijk, geluidhinder, de bouwhoogte en hiermee samenhangend de toename van schaduw. Twee zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Argumenten

##### *1.1 de realisatie van een expeditiehof zorgt voor een betere geluidskwaliteit in de omgeving.*

Voor de realisatie van dit bouwplan zijn geluidmaatregelen nodig. Het gaat zowel om maatregelen aan de bronnen van geluidsemissie als aan de woningen zelf. Zo zullen er maatregelen voor de expeditie van het poppodium (Tivoli) worden genomen om de geluidsoverlast te beperken. De gemeente is eigenaar van het gebouw van Tivoli en zal medewerking verlenen aan de noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw. De oplossing voor de geluidproblematiek rond het laden en lossen bij Tivoli is de realisatie van een laad/ en loshof. SSH is eigenaar van de grond naast Tivoli. SSH is bereid de grond te leveren om een laad/ en loshof te kunnen realiseren. De gemeente draagt zorg voor de realisatie voordat de eerste woning wordt opgeleverd. Het SPvE voorziet niet in de mogelijkheid om een laad- en losdock te realiseren. Het bestemmingsplan wijkt op dit punt af van het SPvE. De omvang van het laad- en losdock is weergegeven via een aanduiding op de verbeelding. De commissie stad en ruimte is hierover geïnformeerd voor de terinzagelegging van het

ontwerpbestemmingsplan.

### *2.1 In het vaststellingsrapport is gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijzen.*

In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en is gemotiveerd of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd moet worden. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 14 is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de reflectie op de woningen aan de overzijde van de Briljantlaan. Dit onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan in bijlage 15 en paragraaf 5.3 Geluidhinder is gewijzigd. Geconcludeerd wordt dat de geplande nieuwbouw nagenoeg geen en zelfs een kleine positieve invloed heeft op de totale geluidbelasting op de beschouwde woningen.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 16 is de luchtparagraaf aangepast. Abusievelijk is in de toelichting van het bestemmingsplan een verouderde tekst opgenomen aangaande de luchtkwaliteit. Deze tekst is gebaseerd op een eerdere onderzoeksrapportage van TAUW d.d. januari 2012, terwijl een nieuwere rapportage van TAUW als uitgangspunt voor de ontwerpbestemmingsplan heeft gediend. Dit is hersteld in het bestemmingsplan in paragraaf 5.7 Luchtkwaliteit.

### *2.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.*

Ambtshalve zijn er een aantal zaken gewijzigd in het plan. De belangrijkste wijzigingen betreffen een actualisatie van het parkeerbeleid en een aanpassing als gevolg van het nieuwe verkeersmodel. De uitgangspunten van de Nota stallingen parkeren zijn vertaald in de planregels en de toelichting van het bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen binnen die bestemming wordt gerealiseerd of in stand gehouden. De effecten van de wijziging van het verkeersmodel VRU 3.1 zijn onderzocht op het onderdeel geluidhinder en luchtkwaliteit. In bijlage 16 is een memo toegevoegd met de effecten voor het onderdeel geluid. Daarnaast zijn paragrafen 5.3.1 Wegverkeerslawaaier en 5.7 Luchtkwaliteit aangepast. Voor een volledig overzicht verwijzen wij naar hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport.

### *3.1 Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.*

Het bestemmingsplan geeft een integrale afweging voor de

realisatie van circa 250 starterswoningen in combinatie met circa 1.700 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak (vvo) aan commerciële voorzieningen en (creatieve) bedrijvigheid. Er wordt al enkele jaren gewerkt aan de ontwikkeling van deze locatie. Dit plan biedt een kader voor het verlenen van de omgevingsvergunningen.

#### 4.1 Het plan is economisch uitvoerbaar.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en Jebber bv, waardoor gemeentelijke kosten worden verhaald. Hierdoor is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Ten aanzien van de aansprakelijkheid van mogelijke planschade is in de genoemde overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer.

#### Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- - het bestemmingsplan de Trip Tolsteeg Rotsoord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.gml;
- - het vaststellingsrapport bestemmingsplan De Trip Tolsteeg Rotsoord
- - het bijlagenboek
- - verbeelding

#### Eerdere besluitvorming

Op 4 juni 2013 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord.

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Briljantlaan 5 Rotsoord vastgesteld.

Voorstel: Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg  
Rotsoord

Kenmerk-nr: 13.051060

Raadsbesluit

Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord



Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO  
Dienstkenmerk 13.051060  
Jaargang en nummer 0 - 0

---

De raad van de gemeente Utrecht besluit in zijn openbare vergadering van

- 1 In te stemmen met het afwijken van het SPVE Briljantlaan 5, om de realisatie van een geluidmaatregel mogelijk te maken;
- 2 te verklaren dat het vaststellingsrapport waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord integraal deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit;
- 3 het bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.dgn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het vaststellingsrapport;
- 4 geen exploitatieplan vast te stellen.

De griffier, De burgemeester,

---

Voorstel: Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg  
Rotsoord  
Kenmerk-nr: 13.051060