



Vinkenburgstraat 26 - Neudeflat  
Postbus 8395 - 3503 RJ Utrecht  
telefoon 030 - 286 00 00  
www.wijkraadbinnenstad.nl  
wijkraad@wijkraadbinnenstad.nl

Het college van burgemeester en wethouders  
Stadskantoor  
Utrecht

## **ADVIES: Ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Oudegracht 245**

Utrecht, 3 oktober 2016

Geacht college,

De wijkraad heeft, in de vergadering van 14 september 2016, het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Oude gracht 245 besproken. Judith Zuidgeest, projectmanager heeft een toelichting gegeven. Naar aanleiding van het bestuderen van het plan en de behandeling in de vergadering is het volgende advies opgesteld.

### Algemeen.

De wijkraad ondersteunt de hoofddoelstelling: De beoogde herontwikkeling van het gebouwencomplex Oudegracht 245 planologisch-juridisch mogelijk te maken. Belangrijk is dat het plan zich moet richten op het beheer van de bestaande ruimtelijke structuur.

Dat aansluiting gezocht wordt bij de regelingen uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad lijkt logisch, maar kan er toe leiden dat binnen de grenzen van het ontwerp bestemmingsplan Oudegracht 245 "alles" mogelijk moet zijn. Gezien de locatie en de aard van het complex, kan dat slechts beperkt.

### Overlast.

In het recente verleden toen het poppodium Tivoli er nog gevestigd was, ondervonden de bewoners veel overlast. Niet alleen vanwege de harde muziek, maar vooral ook van de bezoekers. Veel mensen op de gracht bij het komen, maar meer nog bij het vertrek.

Bij het vestigen van een hotel moet niet alleen rekening gehouden worden met het komen en gaan van de gasten. De bevoorrading zal met vrachtwagens gebeuren. Ook de afvoer van afval gaat per vrachtwagen. Alles zal via de Oudegracht plaats moeten vinden.

Uitbreiding van horeca op deze locatie past niet in het OHU 2012. Eventuele vestiging van terrassen op de werven zijn, ten zuiden van de Hamburgerstraat, niet toegestaan. De terrasvergunningen die daar wel zijn verleend, zijn en waren in strijd met het OHU 2012.

Gesteld wordt dat de functie wijziging niet meer verkeer zal genereren dan mogelijk was op basis van de bestaande bestemming. Deze stelling is niet onderbouwd. Het zal ongetwijfeld drukker worden. Oorzaken zijn niet alleen de eventuele nieuwe functies.

Het nieuwe station Vaartse Rijn is bezig een nieuwe entree naar de binnenstad te worden. Dat zal zeker leiden tot meer drukte op de Oudegracht.

#### Juridische planopzet.

Het ontwerp bestemmingsplan is te globaal en daarmee rechtsonzeker voor de omwonenden. Dat voor de herbestemming van het oude Tivoli complex enige flexibiliteit wenselijk wordt geacht en daarom voor een bestemming “gemengd” wordt gekozen, is op zichzelf wel begrijpelijk. De uitwerking van deze bestemming in artikel 3 van de planregels is echter ondermaats. In de uiteindelijke versie van het bestemmingsplan moet het toegestane gebruik in artikel 3, lid 3.1, preciezer worden omschreven. Dit geldt met name voor:

- a. culturele voorzieningen;
- b. hotel;
- d . dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen.

De begripsbepalingen in artikel 1 van de planregels bieden onvoldoende soelaas.

Van belang hierbij is ook dat niet is gekozen voor een uitwerkingsplicht voor het college van b&w. Er is alleen gekozen voor een nadere eisen regeling voor het college van b&w. Dit is veel te mager omdat dit een bevoegdheid is voor b&w en geen plicht. Waarom is niet gekozen voor óf een gedetailleerder eindplan óf een uitwerkingsplicht voor b&w?

De milieubelasting vanwege het in lid 3.1 van de planregels toegestane gebruik is niet begrensd. Dit is extra bezwaarlijk gelet op de milieugevoelige bestemming “wonen” die het bestemmingsplan op de verdieping mogelijk maakt én gelet op de milieugevoelige woonbestemming in de directe omgeving van het Tivolicomplex (bestaande woningen).

Een deugdelijk milieuzonering ontbreekt. Weliswaar is een Lijst van Bedrijven “functiemenging als bijlage 2 bij de planregels gevoegd, maar in artikel 3, lid 3.1, van de planregels wordt niet naar deze LvB verwezen zodat deze lijst in juridische zin zonder betekenis is. Opgemerkt wordt dat de horeca-activiteiten in de categorie D1 en D2 wel is verwezen naar de bijgevoegde staat van toegestane horecabedrijven (bijlage 1 bij de planregels).

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar milieugevolgen vanwege het toegestane gebruik. In de bijlagen bij de plantoelichting is alleen sprake van een bodemonderzoek en een ecocheck. Dit is echt ondermaats. Hoe zit het volgens het gemeentebestuur met andere milieuaspecten? Vooral de aspecten geluid en verkeer aantrekkende werking zijn van groot belang en er moet op die terreinen nog onderzoek worden verricht. Wij willen het gemeentebestuur in dit verband meegeven dat zij bij dergelijke onderzoeken uit moeten gaan van de maximaal planologische mogelijkheden.

Nog een enkele opmerking over geluid en verkeer aantrekkende werking: - **geluid** in paragraaf 5.3 van de plantoelichting wordt alleen ingegaan op de Wet geluidhinder. Hiermee wordt voorbij gegaan aan het feit dat de geluidssituatie dient te worden beoordeel vanuit het – bredere – oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is een enkel verwijzen naar wettelijke normen **zwaar onvoldoende**.

Onderzocht moet worden welke geluidsbelasting het (soort) gebruik dat het plan mogelijk maakt meebrengt.

**Verkeer aantrekkende werking** , in paragraaf 5.3 van de plantoelichting staat dat het plan geen invloed heeft op de bestaande verkeer aantrekkende werking. Dit is **pertinent onjuist** : er zal wel degelijk sprake zijn van een andere verkeer aantrekkende werking vanwege dit plan. Het plan biedt immers vele nieuwe gebruiks mogelijkheden ten opzicht van het vorige plan.

In artikel 9, lid 9.2, van de planregels is een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. Deze bepaling is niet handhaafbaar. Niet duidelijk is immers wat onder “voldoende parkeergelegenheid” moet worden verstaan.

Wij adviseren daarom het gemeentebestuur om in dit artikel te verwijzen naar de parkeernormen zoals die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente: “Nota stallen en parkeren 28 maart 2013” , die in de toelichting wordt genoemd.

Samenvattend is de wijkraad Binnenstad van mening dat er een wankel en juridisch, nog, niet houdbaar ontwerpplan ter inzage heeft gelegen. Voor de omwonenden zullen er nog de nodige randvoorwaarden in het bestemmingsplan moeten worden ingebouwd. Verder moet onderzoek worden gedaan naar verschillende milieuaspecten.

Wij adviseren uw college dan ook het ontwerp bestemmingsplan “Herontwikkeling Oudegracht 245” op de ons geconstateerde onvolkomenheden aan te passen c.q. aan te vullen.

Met vriendelijke groet,

Hans Dortmund,  
voorzitter