

TAM–omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1

Vaststellingsrapport

Versie:

3 juni 2025

Inhoud vaststellingsrapport

1	SAMENVATTING	4
1.1	INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	4
1.2	KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN	4
1.3	BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN	4
2	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	6
ZIENSWIJZE 1	BEWONER JUTFASEWEG	6
ZIENSWIJZE 2	BEWONER DELTASTRAAT	6
ZIENSWIJZE 3	BEWONER HENDRICK DE KEYSERSTRAAT	7
ZIENSWIJZE 4	STICHTING STADSWERKPLAATS UTRECHT	8
ZIENSWIJZE 5	PEAKZ PADEL, ZEEHAENKADE 64	9
ZIENSWIJZE 6	UTRECHT EENDRACHTLAAN 80 PROJECTS BV	10
ZIENSWIJZE 7	BRUNET ADVOCATEN	13
ZIENSWIJZE 8	PROPERTIZE B.V. NAMENS DUTCH PROPERTY COMPANY VERMEER 1 B.V.	14
ZIENSWIJZE 9	BEWONER DE GENESTETSTRAAT	20
ZIENSWIJZE 10	ROEIVERENIGINGEN ORCA, TRITON EN VIKING.....	20
ZIENSWIJZE 11	BGO CANAL PROPCO, NAMENS EQUITY ESTATE ASSET MANAGEMENT BV	21
ZIENSWIJZE 12	HEMWOOD ADVOCATEN, NAMENS URBI INVESTMENT 2 SUB A B.V.....	24
ZIENSWIJZE 13	BUSINESSEILAND UTRECHT	29
ZIENSWIJZE 14	TIAVIANT B.V.	29
ZIENSWIJZE 15	BRIDGES REAL ESTATE	31
3	WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP	33
3.1	WIJZIGINGEN DOOR ZIENSWIJZEN.....	33
3.1.1	<i>Woningbouwcategorieën.....</i>	33
3.1.2	<i>Geluidnormering</i>	33
3.1.3	<i>Activiteit Watersport.....</i>	34
3.1.4	<i>Beoordelingsregel bestaande activiteiten.....</i>	34
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	35
3.2.1	<i>Verduidelijking ontwikkelprogramma.....</i>	35
3.2.2	<i>Tijdelijk Parkeren.....</i>	35
3.2.3	<i>Voorwaardelijke verplichting activiteiten Vliegend Hertlaan</i>	35
3.2.4	<i>Bouwgrens en uitbreiding functie Verkeer en verblijf</i>	36
3.2.5	<i>Bestemming Zeehaenkade zuidzijde</i>	36
3.2.6	<i>Beoordelingsregel parkeren</i>	36
3.2.7	<i>Verduidelijking bestaande activiteiten.....</i>	37
3.2.8	<i>Zonering bedrijfsfuncties en borgen voorzieningen</i>	37
3.2.9	<i>Voorwaardelijke verplichtingen</i>	38
3.2.10	<i>Percentage</i>	39
3.2.12	<i>Indieningsvereisten</i>	39
3.2.13	<i>Beoordeling milieu nieuwe bedrijfsactiviteiten</i>	40
3.2.14	<i>Footprint hoogteaccenten.....</i>	40
3.2.15	<i>Bouw- en groenzone langs Merwedekanaal.....</i>	41
3.2.16	<i>Ligging bouwvlak Vliegend Hertlaan</i>	41
3.2.17	<i>Vergroten groene ruimte en bouwvlak</i>	41
3.2.18	<i>Breedte aanduiding specifieke vorm van verkeer</i>	41
3.2.19	<i>Aanpassen ligging zone-1 (bouwhoogten).....</i>	42
3.2.20	<i>Ligging aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2'.....</i>	42
3.2.21	<i>Aanpassen aanduiding zone 3 bouwhoogte en zone stedelijk accent</i>	42
3.2.22	<i>Beoordelingskader leefomgeving.....</i>	42
3.2.23	<i>Regeling terrassen</i>	43
3.2.24	<i>Definitie bestaand.....</i>	43
3.2.25	<i>Woonkwaliteit en gemeenschapszin.....</i>	44
3.2.26	<i>Beoordelingsregel woningbouw, woninggrootte en definities</i>	44
3.3	ONDERGESCHIKTE VERBETERINGEN.....	45
4	TOELICHTING	46
4.1	WAT IS EEN VASTSTELLINGRAPPORT?	46
4.2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	46
4.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN	46
4.4	PRIVACY.....	47

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Naast ondersteunende reacties op het plan tot transformatie worden in de zienswijzen vraagtekens geplaatst bij de financiële haalbaarheid van het plan, mede in relatie tot het hoge percentage sociale huur dat wordt voorgeschreven. Daarnaast wordt gewezen op een onjuiste vertaling van de woningbouwcategorieën zoals door de raad door middel van de aangenomen motie over het optimalisatieproces, is vastgelegd. Ook worden vragen gesteld over de (on)mogelijkheden van het voortzetten van bestaand gebruik, de bereikbaarheid, en worden zorgen geuit over het inperken van de bestaande planologische mogelijkheden en het verkrijgen van voldoende ontwikkelrechten. Verschillende indieners van zienswijzen vragen om nader overleg met de gemeente en betrokkenheid bij de verdere uitwerking. Dit met name omdat het omgevingsplan globaal van aard is en op onderdelen uitwerking plaatsvindt in beleidsregels.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn:

- In de beoordelingsregel woningbouw is het percentage middenhuurwoningen aangepast van minimaal 30% naar minimaal 17% en de categorie middenkoopwoningen toegevoegd (minimaal 13%), alsmede het criterium van meerwaarde toegevoegd in het geval een initiatief voorziet in een lager percentage dan voorgeschreven.
- In artikel 2.5.1. is de regeling voor het bestaande gebruik verduidelijkt en aangescherpt: alleen bestaand gebruik is positief bestemd en kan worden voortgezet. Voor een wijziging van bestaand gebruik is een omgevingsvergunning nodig.
- In artikel 2.5.10 is een extra beoordelingsregel toegevoegd die erop ziet dat er in zijn algemeenheid rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven zodat de voor de bestaande bedrijfsvoering benodigde milieuruimte wordt gerespecteerd.
- In de functie Water is de activiteit 'watersport' toegevoegd om te verduidelijken dat het kanaal ook voor de roeisport mag worden gebruikt.
- Op de verbeelding is de Eendrachtlaan, Winthontlaan, en een deel van de Vliegend Hertlaan voorzien van de functie 'Verkeer en verblijf' om duidelijk te maken dat de functie van deze wegen gehandhaafd blijft en het gebied via deze wegen bereikbaar blijft. Daarbij is ook een bouwgrans langs de Eendrachtlaan opgenomen.
- In de beoordelingsregel parkeren (artikel 2.5.4) is de mogelijkheid van tijdelijk parkeren op maaiveld toegevoegd op gemeentelijke kavels, vooruitlopend op sluitende afspraken met de eigenaren van de bestaande gebouwde parkeergebouwen.
- Aan de zuidzijde is de functie Groen verkleind. De gehele bestaande Zeehaenkade was hier per abuis in de functie groen opgenomen. Deze ontsluitingsroute blijft gehandhaafd.
- De voorwaardelijke verplichting voor voorzieningen in artikel 2.8 is aangepast: een school is voorwaardelijk bij ingebruikname van de eerste woningen. Een huisartsenpost is voorwaardelijk bij 800 woningen. Ook is opgenomen dat het gehele niet-woonprogramma gerealiseerd moet zijn bij het volledige woonprogramma. Daarnaast is aan de regels toegevoegd dat elk initiatief dient te voorzien in tenminste 10% niet-woonfuncties.

- Op de verbeelding is een zone toegevoegd waar stadsverzorgende bedrijven zich kunnen vestigen. De zones liggen aan de inprickers vanwege de (noodzakelijke) goede bereikbaarheid voor logistiek.
- Op de verbeeldingen zijn nadere stedenbouwkundige inzichten verwerkt.

2 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Bewoner Jutfaseweg

Indiener van de zienswijze is een betrokken bewoner van Utrecht.

1. Groen, horeca en openbare toiletten.

Indiener is blij om te zien dat er ruimte is voor groen. Het grotere groenoppervlakte (ongeveer ten midden van de groenstrook) wordt opgevat als een park. Hij hoopt op ruimte voor horeca aan de rand van het park en de groenstrook. Hij verwijst naar de gigantische drukte die er zal zijn als iets hier opent door de ligging van alle bedrijven en winkels in de buurt (bijv. de nu–altijd–overvolle broodjestent tegenover de IKEA). Daarnaast hoopt indiener op een openbaar toilet voor dames en heren, zodat in de zomer de mensen uit de flat/appartementsgebouwen een dag buiten kunnen vertoeven. Zulke toiletten moeten toch makkelijk te bekostigen zijn (kijk maar af van de Australische overheden, waar dit overal beschikbaar is). De bewoner wenst de gemeente veel succes bij de ontwikkeling.

Reactie:

Wij bedanken de indiener voor deze positieve inbreng. Binnen de opzet van het gebied is er inderdaad zeer veel ruimte voor groen: zowel langs het Merwedekanaal als centraal in het gebied in de vorm van een park. Ook is er – naast woningen – ruimte voor voorzieningen zoals horeca. Hiervoor is onder andere ruimte gereserveerd aan de parkzijde. Het oeverpark biedt ruimte voor aanvullende functies, activiteiten en initiatieven die passend zijn bij de schaalgrootte en parkuitstraling (bijvoorbeeld op het gebied van natuureducatie en kunst). Dit is ook de plek voor openbare toiletten, opgenomen in de (horeca) voorzieningen grenzend aan het park. De suggestie voor openbare losstaande toiletten wordt meegenomen bij de uitwerking van de openbare ruimte. Deze suggestie sluit aan bij de nota 'Utrecht op het gemak', waarin het belang van voldoende beschikbare toiletten wordt onderschreven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

Zienswijze 2 Bewoner Deltastraat

Indiener van zienswijze is een betrokken bewoner van Utrecht.

1. Metrage voorzieningen.

Indiener ziet dat rekening wordt gehouden met het feit dat er geen of nauwelijks gebruik mag worden gemaakt van de auto, en dat het openbaar vervoer mogelijk niet optimaal is (de metro lijkt onhaalbaar door de kosten, en de tram is al vol met mensen uit Nieuwegein/IJsselstein en (nog) niet berekend op de enorme hoeveelheden mensen uit de Merwedekanaalzone). Daarom wordt er gesproken over horeca en detailhandel op loopafstand, wat indiener ook een goed plan vindt voor de toekomstige bewoners.

Echter, indiener lijkt het verstandig om het metrage voor horeca en detailhandel in het plangebied te verhogen. Ter vergelijking: in deelgebied 5 is er 12.000 m² BVO gereserveerd voor detailhandel in (niet-)dagelijkse artikelen, dienstverlening en horeca, wat vijf keer zoveel is als in deelgebied 6. Indiener hoopt dat het aantal m² BVO in deelgebied 6 verhoogd kan worden in de definitieve uitwerking, zodat de drukte beter gespreid kan worden tussen de toekomstige bewoners van deelgebied 5 en 6.

Reactie:

Het is juist dat het plan voor dit deelgebied naast woningen, ook ruimte biedt aan niet-woonprogramma. De omvang van het niet-woonprogramma is bepaald op basis van kengetallen en het behoefte-onderzoek. Het voorzieningenprogramma is ook vastgelegd in de eerder door de raad

vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor deelgebied 6. Voor de beoogde omvang van de detailhandel is een behoefteonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het ontwerp-omgevingsplan is gevoegd. Hieruit blijkt dat, ook gelet op de realisatie van twee nieuwe supermarkten in deelgebied 5, een supermarkt van de nu in het omgevingsplan opgenomen omvang passend is bij de beoogde bevolkingsontwikkeling. Als gemeente kiezen we op basis van het detailhandelsbeleid voor clustering van voorzieningen. Met de ontwikkeling van Merwedekanaalzone is gekozen voor een groter voorzieningencluster in deelgebied 5 en een meer 'ondersteunend' cluster in deelgebied 6. Het voorzieningenprogramma in deelgebied 6 kan pas verder worden opgehoogd bij de aanwezigheid van meer bewoners/ondernemers/consumenten in het gebied, bijvoorbeeld bij de mogelijke ontwikkeling van fase 2 van deelgebied 6 (oostelijk deel van deelgebied 6). Bewoners van deelgebied 6, fase 1 gaan ook gebruik maken van de voorzieningen die in deelgebied 5 gerealiseerd worden. Het voorliggende omgevingsplan ziet uitsluitend op fase 1 van deelgebied 6 (oostzijde van deelgebied 6).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

Zienswijze 3 Bewoner Hendrick de Keyserstraat

Indiener van de zienswijze is een betrokken bewoner van Utrecht.

1. Architectuur en beeldkwaliteit.

Indiener ziet graag dat deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone geheel of gedeeltelijk traditionele architectuur krijgt. De zienswijze wordt ook ingediend na het zien van het ontwerp van Merwede (deelgebied 5) en de plannen voor De Nieuwe Defensie (deelgebied 4), in de hoop dat deelgebied 6 nog te redden valt. De karakterloze blokken in het ontwerp van deelgebied 5 hebben niks met Utrecht te maken, als men straks midden in de wijk staat is het gokken op de stad waar je je in bevindt. De indruk bestaat dat de vele hoeveelheden groen in de ontwerpen dienen om de gevels van de gebouwen te verstoppen, terwijl architectuur en groen elkaar moeten versterken. Ook gaat de hoogbouw ervoor zorgen dat Kanaleneiland en Transwijk met een soort muur worden afgeschermd van de rest van de stad. Deelgebied 6 zal meer bedrijvigheid als functie gaan bekleden dan de andere deelgebieden van de Merwedekanaalzone, maar juist daarom is dit zo'n leuke uitdaging. De kans dat indiener komt te wonen op deze locatie of in een van de andere deelgebieden van de Merwedekanaalzone is aanwezig, zeker omdat het autovrije en autoluwe karakter van de Merwedekanaalzone de indiener erg aanspreekt. Maar het moet wel een fijne wijk zijn om in te wonen. Indiener wijst de gemeente op een summer school project uit 2023 waarin studenten van over de hele wereld naar Utrecht zijn gekomen om hun visie van Merwede op papier te zetten, met inspiratie uit de vele prachtige traditionele gebouwen in Utrecht waar de stad bekend om staat.

De blog over dit summer school project is opgenomen in de zienswijze. Het platform 'The aesthetic city' heeft een aan te bevelen video bij deze editie van de summer school gemaakt.

Reactie:

Voor deelgebied 6, fase 1 wordt nog een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP doet (onder andere) uitspraken over de gewenste architectuurstijl. In het omgevingsplan nemen we hier geen regels voor op, behalve dat omgevingsvergunningen aan een BKP moeten worden getoetst. Momenteel kunnen over de stijl van gebouwen geen uitspraken worden gedaan. In het algemeen kan wel worden gesteld dat er aandacht is voor het maken van een gebied met oog voor de menselijke maat, en dat de architectuur van het gebied moet bijdragen aan het creëren van een eigen identiteit van deelgebied 6. Juist in deelgebied 6, een plek die nu nog wordt gedomineerd door veelal anonieme bedrijfs- en kantoorpanden, is dit belangrijk. Ook wordt het gebied – net als deelgebied 5 – grotendeels autoluw/autovrij met veel aandacht voor groen, ecologie en verblijfskwaliteit. Over het BKP vindt nog participatie plaats. De gemeente nodigt de indiener van harte uit om op dat moment mee te denken. Wij danken de bewoner voor de meegestuurde impressies. De in de Summer School in 2023 verrichte studies naar de toekomst van de Merwedekanaalzone zijn zonder meer interessant. De ambitie om een

Utrechts stuk stad te maken, onderstrepen wij. Daarbij vinden wij het belangrijk om naar de gebiedseigen kenmerken te kijken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

Zienswijze 4 Stichting Stadswerkplaats Utrecht

De Stichting Stadswerkplaats Utrecht fungeert als een belangrijke voorziening voor de inwoners van Utrecht en omstreken. Dankzij een kostenefficiënte bedrijfsvoering, mede mogelijk gemaakt door de inzet van onbezoldigde vrijwilligers, kan de stichting kwalitatief hoogwaardige diensten aanbieden tegen betaalbare tarieven. De huurkosten vormen een aanzienlijk deel van de begroting. De geplande transformatie van het gebied naar een woonwijk met bijbehorende voorzieningen zal naar verwachting leiden tot een aanzienlijke stijging van de huurprijzen, als gevolg van gentrificatie. De eigenaar van het pand van de stichting zal naar alle waarschijnlijkheid de huurprijzen aanpassen aan de marktconforme tarieven. Het voortbestaan van de Stadswerkplaats is daarom afhankelijk van de transformatieplannen en de mate waarin de gemeente ruimte biedt aan de gevestigde bedrijven aan de Eendrachtlaan 100–260.

1. Milieu uitstraling.

De stichting is blij met de conclusie van de onderzoeken dat haar werkzaamheden goed te combineren zijn met woningbouw als de geluidcontouren gerespecteerd worden. Het risico bestaat dat de Stadswerkplaats anders onbedoeld overlast veroorzaakt voor nieuwe bewoners, wat moet worden voorkomen. De stichting vertrouwt erop dat de gemeente Utrecht de vastgestelde geluidcontouren zal respecteren in de verdere uitwerking en onderhandelingen met derden.

Reactie:

Adviesbureau LBP heeft geluidmetingen gedaan en aan de hand daarvan een akoestisch rekenmodel opgesteld waarmee geluidcontouren van de stadswerkplaats zijn berekend. Uit dit onderzoek volgt dat de 45 en 50 dB(A)-geluidcontouren van de stadswerkplaats op respectievelijk 45 en 30 meter liggen. Deze minimale afstand is nodig om de stadswerkplaats niet in haar bedrijfsvoering te beperken. Hier wordt in het omgevingsplan al in voorzien door de ligging in de functie Groen direct ten zuiden en ten oosten van dit bedrijf. Aan de noordzijde heeft de stadswerkplaats geen relevante invloed. Voor de bouwmogelijkheden op het huidige pand van Urban Industrial geldt dat hierbij rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van de stadswerkplaats en bijbehorende geluiduitstraling. Afhankelijk van de positie van deze woningbouw kan het treffen van maatregelen bij de stadswerkplaats aan de orde zijn. Mede naar aanleiding van de zienswijze is in een aanvullende beoordelingsregel voor bestaande activiteiten (artikel 2.5.10) verduidelijkt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande milieu-uitstraling van het bedrijf bij de komst van nieuwe woningen.

2. Behoud functie en meepraten.

De stichting staat positief tegenover de verdere ontwikkeling van de stad en de verdichting van de woningbouw. De toenemende druk om meer woningen te realiseren, verkleint echter de kansen voor instanties zoals de Stadswerkplaats, aangezien het aantal nog te transformeren en te ontwikkelen gebieden afneemt. Het is volgens de stichting van groot belang dat de gemeente deze sociaal geëngageerde instellingen erkent en ondersteunt tijdens deze transitie, aangezien zij niet in staat zijn om kapitaalkrachtige oplossingen te implementeren, zoals nieuwbouw of aankoop van vastgoed op voor gebruikers praktische locaties in Utrecht. De stadswerkplaats heeft in het verleden op verschillende plekken in de stad een plek gehad. De huidige locatie was een bewuste keuze. Aan de ene kant is de locatie goed bereikbaar (zowel voor fiets, OV als met de auto). Aan de andere kant was er aan deze zijde van de stad geen vergelijkbaar initiatief. Soortgelijke (niet hetzelfde) initiatieven zijn te vinden ten noordwesten in de stad. Door deze locatie zijn de verschillende initiatieven goed verdeeld over de stad. Mocht het voor de Stichting niet mogelijk zijn te blijven in het pand van Urban Industrial dan zou zij graag op een andere plek, maar wel in dit deelgebied, een nieuwe plek krijgen. Als huurder van een ruimte in een pand van Urban Industrial, een particuliere verhuurder, heeft de Stichting geen stem in de ontwikkelingen. Als kleine maatschappelijke organisatie en gebruiker in het gebied heeft de

Stichting wel de behoefte om hierover mee te kunnen praten of te kunnen denken, b.v. via de adviesgroep. De Stichting beweegt graag mee met de ontwikkelingen in het gebied.

Reactie:

De gemeente begrijpt de zorgen over het huurniveau, maar heeft geen invloed daarop. De gemeente spant zich in voor behoud van de functie in het werkingsgebied van het omgevingsplan. Het gebouw waar de stadswerkplaats nu gevestigd is, is architectonisch interessant met nu al wijkgerichte functies en maakindustrie. Door de centrale ligging kan het gebouw betekenis krijgen voor het gehele gebied, met bijvoorbeeld een nieuwe horecafunctie aan de zijde van het Merwedekanaal (parkzijde).

Afhankelijk van de milieu uitstraling zijn er, als dat aan de orde zou komen, mogelijkheden voor verplaatsing van de stadswerkplaats in het gebied. In het werkingsgebied van het omgevingsplan is ruimte voor lichte bedrijvigheid. Bij verplaatsen van de stadswerkplaats zal de functie aantoonbaar moeten voldoen aan de ruimtelijke uitstraling van een licht bedrijf. Dit kan leiden tot het noodzakelijk treffen van (geluid)maatregelen.

Wij begrijpen de behoefte om mee te praten over de ontwikkeling van het gebied. Wij nodigen de indiener van harte uit om deel te nemen in de adviesgroep Gebiedsontwikkeling deelgebied 6.

3. Belang van bereikbaarheid.

Essentiële aspecten voor de bedrijfsvoering zijn laad- en losfaciliteiten. Gebruikers en cursisten vervoeren zware werkstukken en materialen, waardoor gemotoriseerd vervoer noodzakelijk is. Ook toeleveranciers van materialen en machines zijn afhankelijk van vrachtwagenleveringen. Daarnaast maken ook cursisten van buiten Utrecht en mindervalide cursisten gebruik van autovervoer. Het transformatieplan beoogt de Eendrachtlaan autoluw te maken en de wegen ten westen daarvan autovrij. De Stichting benadrukt het belang van het toestaan van bestemmingsverkeer (inclusief vrachtverkeer) of een specifieke ontheffing voor de gebruikers van de Stadswerkplaats, zoals uiteengezet in de zienswijze.

Reactie

Via de Eendrachtlaan blijft de stadswerkplaats toegankelijk voor (logistiek) verkeer. De exacte bereikbaarheid vanaf de Eendrachtlaan na transformatie van het gebied, is een punt van uitwerking. Incidentele parkeerplaatsen (waaronder voor minder validen en ten behoeve van logistiek) zijn binnen de functie Transformatiegebied toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het omgevingsplan.

In artikel 2.5.10 wordt een aanvullende bepaling opgenomen zodat duidelijk is dat bij woningbouw rekening wordt gehouden met deze bestaande functie.

Zienswijze 5 Peakz Padel, Zeenhaenkade 64

De indiener is sinds enkele jaren actief aan de Zeenhaenkade en levert met haar sport- en community-activiteiten een waardevolle bijdrage aan de vitaliteit, sociale cohesie en leefbaarheid van dit gebied. De indiener begrijpt en ondersteunt de ambitie van de gemeente om de Merwedekanaalzone te transformeren naar een hoogstedelijk woongebied.

1. Behoud van de functie.

De indiener constateert dat in de huidige planregels de functie van sport en ontmoeting onvoldoende geborgd is. Dit terwijl padel (en de aanpalende beachvolleyclub) juist bijdraagt aan een gezond stedelijk leven — één van de speerpunten in de visie op dit gebied. Verzocht wordt om Peakz als bestaande sport- en community-functie expliciet te erkennen in het omgevingsplan en de functie van sport als blijvend en integraal onderdeel op te nemen in het programma voor deelgebied 6. Ook wordt verzocht om in overleg met Peakz Padel te treden over hoe zij een rol kan spelen in het nieuwe woongebied — bijvoorbeeld als inpasbare sportvoorziening of vitaliteitspartner binnen de wijk.

Reactie:

Er is sprake van een – in afwijking van het geldende omgevingsplan verleende – tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteiten van Peakz Padel (tot en met 22 december 2026) omdat de

zwaarte van de functie en daarmee de milieu uitstraling groter is dan de in het huidige en nu voorliggende omgevingsplan toegelaten activiteiten. Bij transformatie van het gebied zien wij geen ruimte voor de huidige tijdelijke functie vanwege het beoogde stedelijke karakter van het gebied, het toevoegen van woningen en andere ruimteclaims. Daarbij komt dat in de eerder door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2 in de Merwedekanaalzone – waaronder deelgebied 6 – beperkt ruimte is gereserveerd voor binnensport, zoals een gymzaal/sporthal, een instructiebad en bijzondere sporten, zoals de tijdelijke functies op het voormalige OPG terrein (boulderen, circus/acrobatiek en (indoor) skaten). Voor deze functies is ruimte gereserveerd in deelgebied 5. In deelgebied 6, fase 1 wordt ruimte gereserveerd voor een basisschool met gymzaal.

In de omgevingsvisie Merwedekanaalzone wordt voor binnen- en buitensport verwezen naar de bestaande sportvoorzieningen en zoekgebieden in West. Hiervoor zijn vooral goede verbindingen vanuit de Merwedekanaalzone naar deze gebieden van belang. De planvorming in de Merwedekanaalzone voorziet hierin.

In de Merwedekanaalzone is er daarmee voor gekozen om vooral in te zetten op het gebruik van de openbare ruimte voor spelen en sporten. In de Merwedekanaalzone bouwen we een groene autovrije wijk, goed verbonden met de stad door een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes en goed openbaar vervoer. Een gebied met een interessante mix van wonen, bedrijvigheid, horeca, voorzieningen in een groene omgeving. Een gebied dat volop kansen biedt tot ontmoeten, en uitnodigt tot spelen, sporten en ontspannen. Het Merwedepark en het Merwedekanaal bieden voldoende openbaar toegankelijke ruimte om in ieder geval de volgende vormen van bewegen te beoefenen: wandelen, hardlopen, fietsen, skeeleren/skaten, urban sports, roeien, kanoën en spelen.

In grotere groene ruimten maken we daarom in het omgevingsplan voor deelgebied 6, fase 1 gebruiksfuncties mogelijk, zodat verschillende leeftijdsgroepen er met of naast elkaar kunnen sporten, spelen, bewegen, ontmoeten en verblijven. Er is ook ruimte voor de oudere jeugd (12 jaar en ouder). Kunst in de groene ruimte draagt hier bij aan de belevingskwaliteit van het park. Ommetjes zijn onderdeel van het groenblauwe netwerk van de Merwedekanaalzone en omgeving. De openbare ruimte richten we in als openlucht sportschool voor ongeorganiseerd (informeel) of georganiseerd sporten, zoals fitness (bootcamp), urban sports of conditietraining.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het omgevingsplan:

Zienswijze 6 Utrecht Eendrachtlaan 80 Projects BV

Sinds 2019 zijn Borghese Real Estate en Duquer eigenaar van de percelen en opstallen in deelgebied 6 gelegen aan de Eendrachtlaan 80 (Sectie R, nrs 1247, 1248, 1249, 664 en 666). Borghese en Duquer zijn betrokken eigenaren en hebben het doel hun eigendommen te herontwikkelen naar een hoogwaardige stadswijk voor alle doelgroepen. Indiener treedt graag met de gemeente in overleg over de zienswijze.

1. Wens voor overleg bij de uitwerking.

Het ontwerp-omgevingsplan voor deelgebied 6, fase 1 is een plan op hoofdlijnen waarbij specifieke beleidsregels later worden toegevoegd aan het omgevingsplan, of dat daar later naar zal worden verwezen. Indiener heeft daarvoor begrip en vertrouwt er op dat de raad en college de stakeholders met het oog voor alle belangen bij de vaststelling van de beleidsregels zullen betrekken. En dat er juist in deze bijzondere situatie voor zal worden gezorgd voor overleg, en dat inspraak en rechtsbescherming zullen worden geborgd. Dat is temeer van belang omdat op dit moment inhoudelijk nog niets gezegd kan worden over de bedoelde beleidsregels.

Reactie:

Met de indiener is contact over de ontwikkelmogelijkheden van het eigendom in het gebied. Het omgevingsplan is voor wat betreft opzet inderdaad globaal van aard, in lijn met het systeem van de Omgevingswet. Op het niveau van het omgevingsplan is met het op deze wijze toedelen van functies

aan locaties weliswaar niet steeds op voorhand duidelijk welke specifieke bebouwing en welk specifiek gebruik op een specifieke locatie wordt toegestaan, maar wordt wel in grote lijnen het bereik van de toegestane functies, bouwmogelijkheden, programma en het toegestane gebruik beschreven. De verdere uitwerking van het omgevingsplan gebeurt in de vorm van beleidsregels, waaronder een beeldkwaliteitsplan. De gemeente blijft graag in overleg met eigenaren in het werkingsgebied over deze uitwerking ter voorbereiding op besluitvorming over deze producten. In dat kader wordt ook gesproken over de verdere stedenbouwkundige uitwerking waaronder de potentiële ontwikkelruimte. Wij geven dit graag verder vorm in overleg met de eigenaren. Participatie vindt plaats op basis van een concept van de gemeente.

2. Woningbouwcategorieën.

In het ontwerp-omgevingsplan wordt uitgegaan van minimale percentages van 40% voor sociale huurwoningen en 30% voor middenhuurwoningen. Dit is niet in lijn met het raadsbesluit van 12 december 2024 waar afgesproken is: sociale huur 34%, middenhuur 30% en vrije sector 36%. Indien er van de zienswijze ziet dit graag gecorrigeerd in het vaststellingsbesluit van het omgevingsplan. Daarnaast wordt opgemerkt dat de middenkoop niet in de regels van het omgevingsplan is opgenomen. Dit terwijl het juist de bedoeling is geweest van college en raad om binnen de categorie middenhuur zowel koop als huur mogelijk te maken. Dit dient eveneens te worden gecorrigeerd zodat het omgevingsplan consistent is met de afspraken en opdracht van de gemeenteraad.

Reactie:

De gemeenteraad heeft op 12 december 2024 in het kader van de optimalisatie van de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6, fase 1 het volgende woningbouwprogramma vastgesteld:

Sociale huur 34%

Middensegment huur 17%

Middensegment koop 13%

Vrije sector 36%.

Daarnaast is bij de besluitvorming in december 2024 een motie aangenomen die inhoudt dat gestreefd wordt naar een percentage van 40% voor sociale huur. Dit percentage is vanwege deze ambitie opgenomen in artikel 2.5.2 van het omgevingsplan. Dit met de mogelijkheid om onder voorwaarden ook een lager percentage te realiseren.

We constateren dat in artikel 2.5.2 ten onrechte een percentage van 30% voor middenhuur is opgenomen: bedoeld was 30% middensegment. Dit percentage middenhuur is aangepast naar 17%. Er is een maximum percentage middenkoop (13%) aan de planregels toegevoegd. Het volstaat om dit meer kwetsbare programma te reguleren. Het resterende programma kan worden aangewend voor vrije sectorwoningen.

De regeling is hiermee in lijn met de afspraken en opdracht van de gemeenteraad.

3. Kostenverhaal.

In artikel 2.6 van het omgevingsplan is een plafond voor kostenverhaal opgenomen. Handhaving van dit plafond zal leiden tot onaanvaardbare risico's voor de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Dergelijke bedragen zijn niet haalbaar voor grondeigenaren. De haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling raakt hiermee buiten bereik. Het is van belang dit te corrigeren, en indien er van de zienswijze gaat graag met de gemeente hierover in overleg. Zij ontvangen graag de onderbouwing van de berekeningen van het kostenplafond, en de aannames die daaraan ten grondslag zijn gelegd. Die aannames zijn op dit moment niet uit de stukken te halen. Niet duidelijk is waarom gekozen is voor een zogenoemd representatief ontwikkelscenario. Om de voortgang van de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, is het vereist dat alle partijen moeten kunnen uitgaan van een marktconforme – en realistische kostenbijdrage per woning.

Reactie:

Kenmerkend voor organische gebiedsontwikkeling is dat de financiële uitvoerbaarheid pas in de loop van het ontwikkelproces duidelijk wordt. Aangezien er sprake is van een organisch plan zonder gedetailleerd eindbeeld, fasering of einddatum, staat niet op voorhand vast of en in welk tempo er bouwinitiatieven komen, op welke wijze de kosten en opbrengsten daadwerkelijk op de grondposities

landen en wanneer deze in de tijd worden verwacht. Dit maakt dat organisch ontwikkelen meer onzekerheden kent, zoals de onzekerheid over het financiële resultaat.

Om de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van deelgebied 6 te vergroten, is in het vierde kwartaal van 2024 een optimalisatie van de Nota van Uitgangspunten uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een voorkeurscenario dat is vertaald in het omgevingsplan. Ten behoeve van het omgevingsplan is deze indicatieve berekening geactualiseerd naar prijspeil 2025. Uit deze financiële analyse blijkt dat er op gebiedsniveau inclusief de beschikbare subsidie sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Tegelijkertijd is de markt nog herstellende van de economische tegenwind van de afgelopen jaren, waardoor het financiële effect van de ambities uit het omgevingsplan op individuele bouwinitiatieven moeilijk voorspelbaar is. Bovendien is vanwege het organische karakter nog niet uitgekristalliseerd hoe de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten exact zullen landen op de individuele grondposities.

Binnen deze context zijn de regels voor het kostenverhaal vormgegeven. De basis van de regeling kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling (zondertijdvak) voor het omgevingsplan deelgebied 6, fase 1 ligt in artikel 13.15 van de Omgevingswet.

Op basis van deze regeling kan bij deze methode van gebiedsontwikkeling worden volstaan met het vermelden van de maximale kosten voor de openbare ruimte in het kostenverhaalgebied (het maximale kostenplafond, artikel 2.6.4) en de maximale kostenverhaalsbijdrage per bouwactiviteit (artikel 2.6.5). De achtergrond hiervan is dat er bij organische gebiedsontwikkeling nog niet in gedetailleerde mate zicht is op de exacte kosten en deze in de loop van de tijd nog kunnen wijzigen. Met het maximale kostenplafond en maximale kostenverhaalsbijdrage per activiteit is de hoogte van het kostenverhaal op voorhand begrensd. Daarmee bieden deze binnen het gegeven van een organische ontwikkeling rechtszekerheid aan grondeigenaren ten aanzien van het kostenverhaal.

Wat een grondeigenaar werkelijk moet betalen, is afhankelijk van een aantal factoren en wordt in een aantal stappen bepaald op het moment dat een grondeigenaar wil gaan bouwen. Gemeente en de grondeigenaar gaan dan, naar verwachting, een traject in om te komen tot een haalbaar plan binnen de kaders van het omgevingsplan en beleidsregels. Afspraken hierover worden, idealiter, in een posterieure overeenkomst vastgelegd. Indien geen posterieure overeenkomst wordt gesloten, vraagt de grondeigenaar bij de gemeente om een kostenverhaalsbeschikking in aanloop naar een aanvraag omgevingsvergunning of na verkrijgen van een omgevingsvergunning. De gemeente gaat in het proces van de posterieure overeenkomst of bij de kostenverhaalsbeschikking het werkelijke kostenverhaal uitrekenen. De gemeente raamt dan gedetailleerder de kosten en relateert die aan het voorgestelde bouwprogramma. Daaruit volgt een kostenverhaalsbijdrage per bouwactiviteit. Vervolgens wordt dat bedrag getoetst aan het in het omgevingsplan bepaalde kostenplafond en de maxima per bouwactiviteit. Het laagste bedrag is uitgangspunt. Dit is wat de aanvrager moet betalen: de bruto kostenverhaalbijdrage.

Vervolgens voert de gemeente een waardevermeerderingstoets uit. De waardevermeerdering van de grond is het verschil tussen de waarde van de grond na het verrichten van de kostenverhaalsplichtige bouwactiviteit en de inbrengwaarde van de grond voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan.

De bruto kostenverhaalbijdrage wordt vergeleken met de waardevermeerdering van de locatie. Als de waardevermeerdering hoger is, worden alle kosten verhaald. Is de waardevermeerdering lager, dan worden de kosten verhaald tot het bedrag van de waardevermeerdering. Het kan dus zijn dat de gemeente minder kosten kan verhalen dan wenselijk is als gevolg van de waardevermeerderingstoets.

Pas na betaling van de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage mag een grondeigenaar gaan bouwen. Eventueel kunnen in een posterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over betaaltermijnen.

Omdat het bij betaling vaak nog om geraamde kosten gaat, kunnen de werkelijke kosten aanzienlijk afwijken. Ter bescherming van de eigenaar bepaalt de Omgevingswet dat die dan niet hoeft bij te betalen, maar soms wel geld terugkrijgt. Dat wordt bepaald bij de eindafrekening. Als bij de eindafrekening blijkt dat de verhaalde kosten hoger zijn dan de daadwerkelijk gemaakte kosten, vindt

een evenredige terugbetaling plaats. De gemeente mag een meevaller van maximaal 5% van de betaalde bijdrage houden. Zowel bij organische ontwikkeling als bij integrale ontwikkeling met een langjarig tijdvak kan de eindafrekening lang op zich laten wachten. Degene die betaald heeft, kan daarom vanaf vijf jaar na de betaling om een eindafrekening voor zijn betaalde bijdrage vragen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het omgevingsplan:

In artikel 2.5.2. wordt het minimum van de categorie middenhuur aangepast naar 17% en wordt het percentage middenkoop van 13% toegevoegd.

Zienswijze 7 Brunet Advocaten

De zienswijze wordt ingediend namens Zeehaen Beheer B.V., WNP B.V. en Gepu Zelfbedieningsgroothandel BV gevestigd en/of zaak doende op de beide percelen aan de Vliegend Hertlaan 8 te (3526 KT) Utrecht en/of aan de Eendrachtlaan 98 te (3526 LB) Utrecht. Indiener is uiteraard bereid tot nader overleg hierover en hopen dan ook dat er alsnog een voor hen aanvaardbare en/of werkbare, minnelijke regeling tot stand komt.

1. Beperking bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Opgemerkt wordt dat de bestaande bedrijvigheid van Gepu Zelfbedieningsgroothandel B.V. (opnieuw) weliswaar positief zal worden bestemd op deze beide percelen aan de Vliegend Hertlaan 8 en de Eendrachtlaan 98 in het ontwerp-omgevingsplan, maar zullen voor deze beide percelen meer bouw- en/of gebruiksbeperkingen gaan gelden, in vergelijking met het nu geldende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan “Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o.”.

Op een deel van het perceel aan de Vliegend Hertlaan 8 is het namelijk de bedoeling dat daarop nu ook de functieaanduidingen “wonen”, “groen” en “specifieke vorm van verkeer-I” zullen gaan gelden, volgens het ontwerp-omgevingsplan, terwijl voor dit gehele perceel nu nog de enkelbestemming “Bedrijventerrein” geldt zonder deze functieaanduidingen. Hiermee wordt dus al “voorgesorteerd” op mogelijke, toekomstige woningbouw op dit perceel aan de Vliegend Hertlaan 8, zodat hierdoor het ontwerp-omgevingsplan dus in zoverre een beperking zal opleveren voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van dit perceel, in vergelijking met het vigerende omgevingsplan. Daarnaast blijkt uit de artikelen 2.4 en 2.5.1 van het ontwerp-omgevingsplan dat voor beide percelen aan de Vliegend Hertlaan 8 en de Eendrachtlaan 98 het respectievelijk verboden zal worden om zonder omgevingsvergunning nieuwe activiteiten te starten of te veranderen en dat ook het bouwen van nieuwe gebouwen – en het uitbreiden van bestaande gebouwen, ten dienste van toegelaten en/of overige bestaande activiteiten, niet meer zal worden toegestaan. In het vigerende omgevingsplan staan géén daarmee vergelijkbare planregels, zodat ook hierdoor in zoverre sprake zal zijn van een beperking van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor deze beide percelen door (de artikelen 2.4 en 2.5.1 van) het ontwerp-omgevingsplan. Tot slot zal voor deze beide percelen de enkelbestemming “Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6” gaan gelden, op basis waarvan weliswaar ook weer (nieuwe) maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks zullen worden toegestaan op deze beide percelen, zo blijkt uit artikel 2.2.2, aanhef en onder b van het ontwerp-omgevingsplan, maar op een deel van het perceel aan de Vliegend Hertlaan 8 geldt nu ook de functieaanduiding “gemengd”, op basis waarvan, blijkens artikel 4.1, lid 2 van het vigerende omgevingsplan, naast maatschappelijke voorzieningen, ook kantoren en sportvoorzieningen rechtstreeks zijn toegestaan.

Reactie

De gemeente beoogt in lijn met de eerder vastgestelde Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 1 en 2, en de Nota van Uitgangspunten voor deelgebied 6, fase 1 een transformatie van het gebied van een traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met woningbouw. Dit vereist een andere regeling voor het (bestaande) gebruik en gebouwen dan het huidige (tijdelijke) omgevingsplan. Daarbij is van belang dat bestaande gebruiksactiviteiten kunnen worden voortgezet op grond van artikel 2.2.1. van het omgevingsplan. Het nieuwe omgevingsplan geeft op de locatie ruime gebruiks- en ruimere bouw mogelijkheden die transformatie stimuleren en mogelijk maken. Zo zijn op de locatie nu ook woningen toegestaan, is de maximale bouwhoogte verhoogd, en zijn ook nog steeds bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Per saldo is sprake van een verruiming van de planologische mogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het omgevingsplan.

Zienswijze 8 Propertize B.V. namens Dutch Property Company Vermeer 1 B.V.

DPC Vermeer heeft in deelgebied 6 twee percelen in eigendom: één perceel (kadastraal bekend als gemeente Utrecht sectie R nr. 1448) ligt in fase 1 en daarmee in dit plangebied, het andere perceel (kadastraal bekend als gemeente Utrecht sectie R nr. 814) ligt in fase 2 van de ontwikkeling van deelgebied 6. DPC Vermeer staat positief tegen over de ontwikkeling van deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone. De westelijke begrenzing van het plangebied ter hoogte van haar percelen is niet in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het kantoorgebouw en de parkeergarage van DPC Vermeer zijn immers onverbrekkelijk met elkaar verbonden. DPC Vermeer zou daarnaast graag zien dat de gemeente acht slaat op het initiatiefplan voor de ontwikkeling van haar percelen dat DPC Vermeer – in lijn met de door (ook) de gemeente gewenste combinatie van wonen en werken in deelgebied 6 – heeft voorgelegd aan de gemeente. DPC Vermeer zou graag zien dat het omgevingsplan voorziet in de mogelijkheid tot deze ontwikkeling. DPC Vermeer is met de gemeente in (een eerste) overleg over afspraken met betrekking tot parkeren in de parkeergarage van DPC Vermeer. In het omgevingsplan neemt de gemeente een voorschot op daarover te maken afspraken. Zonder af te doen aan haar bereidwilligheid om die afspraken te maken zou DPC Vermeer graag zien dat de gemeenteraad niet daarop vooruitloopt.

1. Samenhang van percelen.

De Merwedekanaalzone is ingedeeld in verschillende deelgebieden. Met het plan start de gemeente de ontwikkeling van deelgebied 6. De gemeente deelt de ontwikkeling van deelgebied 6 op in twee fases. Het omgevingsplan omvat uitsluitend fase 1. De (westelijke) begrenzing van het plan acht DPC Vermeer in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beleidsruimte van de gemeenteraad is weliswaar ruim, maar dat betekent niet dat de gemeenteraad een begrenzing mag vaststellen die in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (vgl. bijv. ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:318, r.o. 4.2). Daarvan is in dit geval sprake vindt DPC Vermeer om de volgende reden.

De (twee) percelen van DPC Vermeer (met daarop het kantoorgebouw en de parkeergarage) zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden. Het functioneren van het kantoorgebouw is namelijk onverbrekkelijk verbonden met de parkeerplaatsen in de parkeergarage. De parkeergarage is geheel verhuurd aan de huurders van het kantoorgebouw. Het perceel met daarop het kantoorgebouw valt echter nu buiten het plangebied. Daardoor ontstaat een ongewenste splitsing/scheiding van de planologische regeling voor het kantoorgebouw enerzijds en de daarbij behorende parkeergarage anderzijds. Beide gebouwen zouden volgens DPC Vermeer in één planologisch besluit behoren te worden geregeld.

Het zonder duidelijke reden opknippen van deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone (en daarmee de percelen van DPC Vermeer) klemte te meer nu de gemeenteraad in het plan geen doorkijk naar fase 2 van de ontwikkeling van deelgebied 6 heeft opgenomen. Een masterplan of een verbeelding van het gehele deelgebied 6 ontbreekt. Een gezamenlijk gedragen eindbeeld – ook al zou dat pas over een aantal jaar gerealiseerd zijn – zou kunnen bijdragen aan de duurzame, hoogwaardige ontwikkeling van het gebied. DPC Vermeer heeft bij deze aanpak geen zekerheid dat haar perceel met daarop haar kantoorgebouw zich in de toekomst kan blijven ontwikkelen of dat haar kantoorgebouw überhaupt duurzaam, hoogwaardig kan blijven functioneren. De verbinding tussen het kantoorgebouw en de parkeergarage maakt bovendien dat die beide percelen relatief eenvoudig kunnen worden ontwikkeld. Daartoe heeft DPC Vermeer ook een initiatief ingediend bij de gemeente. DPC Vermeer zou graag woningen kunnen/ mogen ontwikkelen rondom haar parkeergarage waarmee aan het woon-werkklimaat dat de gemeente voor zich ziet in dit deelgebied 6, een bijdrage kan worden geleverd. DPC Vermeer ziet graag dat het plan ruimte laat voor dit initiatief. DPC Vermeer heeft ook ideeën voor het kantoorgebouw bij de gemeente gepresenteerd. Een integrale ontwikkeling van beide percelen (in

samenhang met het tussenliggende gebied) kan een positieve bijdrage leveren aan de realisatie van het aanbod van nieuwe woningen in Utrecht.

Reactie:

Wij maken onderscheid tussen fase 1 en 2 van deelgebied 6. Fase 1 ziet op de transformatie van hoofdzakelijk (traditionele) bedrijfsgebouwen. De westzijde van deelgebied 6, fase 2: grofweg gelegen tussen de Eendrachtlaan en Europalaan Zuid, bestaat uit een overwegend goed verhuurd kantoorprogramma. De mogelijkheden voor ontwikkeling van de westkant zijn onder andere afhankelijk van de komst en uitvoering van de Merwedelijn (al dan niet ondergronds, locatie haltes, precieze ligging van het tracé), de hoeveelheid autoverkeer en de herinrichting van de Europalaan Zuid. Daar is op dit moment nog onvoldoende over bekend. Ook vertegenwoordigt het huidige programma aan de westkant een dusdanige waarde (door het goed verhuurde kantoorprogramma) dat het bestaande vastgoed niet verdwijnt of weg hoeft en transformatie voorlopig financieel niet haalbaar is. Een gezamenlijk eindbeeld voor geheel deelgebied 6 ontbreekt op dit moment.

Er is geen sprake van een ruimtelijke en functionele samenhang tussen het kantoorgebouw en de parkeergarage. Het enkele feit dat beide dezelfde eigenaar hebben, is daarvoor onvoldoende. Het omgevingsplan staat er niet aan in de weg staat dat de gebruikers van het kantoor in de parkeergarage parkeren omdat het kantoor binnen 'Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone' ligt (zie artikel 2.2.2 onder g van de planregels van het ontwerp-omgevingsplan).

Het is juist dat de indiener van de zienswijze contact heeft gehad met de gemeente over haar ideeën over het bestaande kantoorgebouw aan de westzijde, en de parkeergarage aan de oostzijde. Zoals aangegeven is ontwikkeling van de westzijde op dit moment nog niet aan de orde. De locatie van de parkeervoorziening maakt in het voorliggende omgevingsplan onderdeel uit van de functie Transformatiegebied met ontwikkelmogelijkheden. De ontwikkelmogelijkheden worden aan de oostzijde begrensd door de beoogde groene parkzone langs het Merwedekanaal.

2. Beleidsregels en rechtszekerheid.

Het Plan verwijst veelvuldig naar nog door het college van B&W op te stellen beleidsregels (zie planregel 2.5 sub 1). DPC Vermeer kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de gemeenteraad haast heeft met de doorvoering van dit Plan. Echter, de vele verwijzingen in de beoordelingsregels naar de beleidsregels is in strijd met de rechtszekerheid (vgl. ABRvS 27 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2388, r.o. 9.4). De gemeenteraad moet de open normen in de regels van dit Plan voldoende concreet en objectief begrenzen. Van een voldoende concrete en objectieve begrenzing van de open normen in de planregels is in dit plan geen sprake.

Reactie:

Om van de huidige situatie tot het gewenste eindbeeld te komen, is een zogenoemde 'organische gebiedsontwikkeling' voorzien. Er is geen sprake van een harde deadline of in jargon een 'tijdvak'. Wel is er een helder idee bij het eindbeeld. Het eindbeeld is met bepaalde uitgangspunten vastgelegd, zoals het totaal aantal woningen, woningbouwcategorieën en gewenste (maatschappelijke) voorzieningen, bouwgrenzen en bouwhoogten. Realistisch is dat de ontwikkeling in stappen of gefaseerd verloopt, waarbij bepalend is welke partijen nu dan wel later energie en inspiratie hebben in combinatie met de juiste marktomstandigheden.

Om de beoogde gebiedsontwikkeling en het daarbij behorende eindbeeld te begeleiden, is gekozen voor een omgevingsplan zonder tijdvak. Voor nieuwe activiteiten geldt dat deze achter een vergunningplicht zijn gezet. Dat stelt ons in staat om aan de hand van het beoordelingskader dat voor deze omgevingsvergunning in het omgevingsplan (het betreft een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit) is vastgelegd, te beoordelen of een beoogde wijziging past bij het eindbeeld. Het toetsingskader voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteitsvergunning is deels flexibel. Er wordt op onderdelen gewerkt met open normen en aan die normen gekoppelde beleidsregels.

Volgens vaste rechtspraak is deze opzet in overeenstemming met het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het rechtszekerheidsbeginsel. Volgens die rechtspraak komt het erop aan dat de open normen voldoende concreet en objectief begrensd zijn. Daarvan is sprake. In de

planregels is, zoals hiervoor al werd opgemerkt, vastgelegd dat alle activiteiten die bestaan op het moment dat het omgevingsplan in werking treedt en toen legaal aanwezig waren, positief zijn bestemd en dus mogen worden voortgezet. Wijziging van bestaande activiteiten is alleen toegestaan als de beoogde wijziging past in het beoogde eindbeeld. De activiteiten die bij of in dat beoogde eindbeeld passen, worden opgesomd in artikel 2.2.2 van de planregels. De omvang van iedere activiteit die past bij het beoogde eindbeeld, is beperkt. Zo staat in artikel 2.2.2 onder a van de planregels dat er bijvoorbeeld maximaal 2.050 woningen zijn toegestaan. Het beoordelingskader waaraan vergunningaanvragen moeten worden getoetst, is vastgelegd in artikel 2.5 van de planregels. In artikel 2.5 is onder meer vastgelegd waar en tot welke hoogte er mag worden gebouwd. Daarmee zijn de bouw mogelijkheden (voldoende) concreet en objectief begrensd. Dat de precieze invulling van de bouwvlakken in lid 12 van het ontwerp-omgevingsplan is gekoppeld aan de norm van 'een goede stedenbouwkundige invulling' die nader zal worden uitgewerkt in de beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1' maakt dat niet anders. De gemeente blijft graag met Propertize in gesprek over de uitwerking van haar ontwikkelplannen.

3. Dubbelgebruik parkeerplaatsen e.a.

Het plan leunt zwaar op de parkeerplaatsen in de parkeergarage van DPC Vermeer. Uiteraard zijn met DPC Vermeer afspraken te maken over dubbelgebruik van parkeerplaatsen, waarbij derden de parkeerplaatsen eventueel zouden kunnen gebruiken buiten kantooruren. DPC Vermeer en de gemeente zijn daarover al in overleg, maar die afspraken liggen nog niet vast. Planregel 2.5.4 lijkt daar echter een voorschot op te nemen. Dat kan niet. Bovendien kan DPC Vermeer zich niet vinden in de tariefstelling waarnaar de gemeenteraad verwijst in planregel 2.5.4 sub 6. De gemeente kan niet op deze wijze de door DPC Vermeer te hanteren tarieven reguleren. Kortom, de parkeerplaatsen in de parkeergarage zullen te allen tijde beschikbaar moeten blijven voor de gebruikers van het kantoorgebouw. Voor de resterende capaciteit kan en wil DPC Vermeer graag afspraken maken met de gemeente en/of derden. Of daarmee voldoende wordt voorzien in parkeerplaatsen voor de parkeerbehoefte van fase 1 is aan de gemeente om te beoordelen.

De parkeerregeling is bovendien niet op alle punten duidelijk. Zo denkt DPC Vermeer dat planregel 2.2 de aanhef zou moeten zijn van planregel 2.2.1.

De verwijzing in planregel 2.2 naar planregel 2.4 is verder niet helder, die gaat immers over het vergunningvereiste voor nieuwe activiteiten, terwijl 2.2 gaat over bestaande activiteiten. DPC Vermeer kan bovendien niet met zekerheid vaststellen tot welk onderdeel van de bestaande activiteiten van planregel 2.2.1 haar parkeergarage behoort, althans: of het onderdeel zijn van sub e en f het onderdeel zijn van sub a of sub c uitsluit. Dat is relevant, omdat in andere planregels steeds wordt verwezen naar sub a en sub c.

Onduidelijk is ten slotte hoe sub g van planregel 2.2.2 zich verhoudt tot de rest van planregel 2.2.2. Planregel 2.2.2 gaat over nieuwe activiteiten: sub g bepaalt dat parkeerplaatsen voor de auto ook een nieuwe activiteit is, waarbij die activiteit vervolgens uitsluitend is toegestaan in bestaande gebouwde parkeervoorzieningen.

Reactie:

Het klopt dat er nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt over het dubbelgebruik van de garage van DPC Vermeer aan de Winthontlaan. We streven naar een spoedige ondertekening van een Letter of Intent over de voorwaarden waaronder deze in dubbelgebruik beschikbaar kan worden gesteld aan toekomstige gebruikers van Deelgebied 6. Wij hebben er vertrouwen in dat tot goede afspraken kan worden gekomen. Onderdeel van de afspraken is uiteraard het kunnen blijven gebruiken van de parkeervoorziening door de kantoorgebruikers. Vervolgens moeten er voordat er vergunningen worden verstrekt en/of woningen in gebruik worden genomen concrete huurcontracten getekend zijn die de beschikbaarheid van het minimale aantal plekken dat voor de betreffende ontwikkelingen conform de uitgangspunten van de Module Parkeernormen nodig is, is te garanderen. Overigens is bij ambtelijke wijziging een bepaling aan artikel 2.2.2 onder g (van het ontwerp-omgevingsplan) toegevoegd, die het mogelijk maakt om te voorzien in tijdelijke parkeerplaatsen. Dit om te voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen voor het geval de afspraken met DPC Vermeer onverhoopt niet op tijd tot stand zouden komen.

Ten aanzien van de bepaling 2.5.4 onder 6 geldt dat deze regel de bereikbaarheid van de parkeergarage voor de kantoorgebruikers niet in de weg staat. Een juiste tariefstelling is relevant voor

de toegankelijkheid van het parkeergebouw en het voorkomen van een wegdrukeffect. De uitwerking van de tariefstelling is onderdeel van de uitwerking van de afspraken tussen Propertize en de gemeente.

Ten aanzien van planregel 2.2 delen wij de mening van de indiener niet dat dit de aanhef van regel 2.2.1 zou moeten zijn. Artikel 2 heeft een splitsing in toegestane bestaande en nieuwe activiteiten. De verwijzing naar regel 2.4 is duidelijk nu (alleen) voor nieuwe activiteiten een vergunningplicht geldt. De parkeergarage is zowel in de bestaande als de nieuwe situatie toegestaan. Bij wijziging van de bestaande situatie is een omgevingsvergunning nodig.

4. Ontwikkelmogelijkheden, bouwhoogten, categorieën woningbouw en mobiliteit.

Zoals aangegeven in haar initiatiefplan en hiervoor wenst DPC Vermeer (o.a.) haar parkeergarage uit te kunnen breiden met woningen. Dat kan in dit plan alleen aan de noordelijke en aan de zuidelijke zijde van de bestaande parkeergarage, onder de voorwaarde van vergunningverlening (zie planregel 2.2.2 sub a). Dat deel valt immers binnen de functie 'Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6' en binnen het bouwvlak.

Het is DPC Vermeer niet duidelijk waarop de maximale bouwhoogten uit tabel 2 (volgend op sub 7 en 8 van planregel 2.5.1) zijn gebaseerd. Het omgevingsplan kent aan het deel van het perceel van DPC Vermeer ten oosten van de parkeergarage de functie 'Groen' toe. Dat deel van het perceel van DPC Vermeer valt buiten het bouwvlak. DPC Vermeer denkt dat ook op dat deel van haar perceel woningen kunnen worden gerealiseerd. Dat kan op grond van dit omgevingsplan niet.

Planregel 2.5.2 verbindt minimumpercentages aan nieuwe woningbouw, nl. (minimaal) 40% sociale huur en 30% middenhuur. Dat is hoger dan het landelijk gemiddelde. Die minimumpercentages komen kennelijk voort uit stadsbreed gemeentelijk beleid, maar de gemeenteraad onderbouwt niet specifiek dat (fase 1 van de ontwikkeling van) deelgebied 6 daar geschikt voor is. Dat geldt zowel voor de vraag of op deze locatie aan die woningen/ dat soort woningen daadwerkelijk behoefte bestaat en in het verlengde daarvan of dat financieel haalbaar is.

Het is gemeentelijk beleid dat het autogebruik – en daarmee de mobiliteit – wordt beperkt door de omvang van het woon-werkverkeer te verkleinen. Dat kan als bewoners dichtbij hun werk wonen. Dat lijkt ook het uitgangspunt van de parkeerregeling van dit plan. De gemeenteraad zou het gebied dan zo in moeten richten dat de gebruikers van de kantoorgebouwen in deelgebied 6 ook de bewoners kunnen zijn van de woningen in (fase 1 van) deelgebied 6. De gemeenteraad onderbouwt niet dat dat met de voorgestane woningmix in dit plan lukt.

Daarnaast zijn de minimumpercentages voor sociale huur en middenhuur commercieel/ financieel niet haalbaar. Slechts 30% van de nieuw te bouwen woningen komt met inachtneming van planregel 2.5.2 in aanmerking voor verhuur in de vrije sector of voor verkoop (in de komende twintig jaar). Nieuwe woningbouw is daarmee niet rendabel.

Ook is ten slotte onduidelijk hoe sub 2 en 3 van planregel 2.5.2 zich tot elkaar verhouden. Sub 2 bepaalt in algemene zin dat het (zonder uitzondering) verboden is om een woningbouwprogramma te realiseren met andere percentages dan in sub 1 van 2.5.2. Sub 3 bepaalt dat het college van b. en w. wél een vergunning kunnen verlenen voor een ander percentage. Het omgevingsplan vermeldt niet onder welke omstandigheden het college van b. en w. kan afwijken ten behoeve van een andere mix.

Reactie:

De parkeergarage ligt aan de oostzijde aan het Oeverpark Rondje Stadseiland, zie voor uitgangspunten het 'Ontwikkeldkader Rondje Stadseiland' (vastgesteld september 2022). In het Ontwikkeldkader zijn de te hanteren breedtes voor het Oeverpark opgenomen. In de Nota van Uitgangspunten voor deelgebied 6 is vervolgens opgenomen dat het oeverpark minimaal 29 en grotendeels 35 breed wordt. Dit bepaalt de grens van de functie Transformatiegebied. In het Ontwikkeldkader zijn verschillende mogelijkheden voor de indeling van het Oeverpark in beeld gebracht. In het park is onder andere ruimte nodig om een goed park te kunnen maken, dit gaat onder andere over ecologie, vrijliggend fiets- en wandelpad, grote bestaande en nieuwe bomen, bestaande en ondergrondse infrastructuur, en recreatie. Het bestaande parkeergebouw van de indiener van de zienswijze ligt met de punt van het gebouw

(noordoostelijke hoek) op 25 meter van het water. Dit betekent door de geringe breedte een knelpunt; daarom is langs de rest van het gebouw ruimte nodig om invulling te geven aan de in de inrichting van het park. Aan de noord en zuidzijde is ruimte voor het toevoegen van bebouwing. Dit sluit ook aan bij het laatste initiatief van Propertize.

In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 1 en 2) zijn al kaders voor de stedenbouwkundige opzet vastgelegd. Zoals ook in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten deelgebied 6, fase 1 is aangegeven wordt uitgegaan van een zonering in bouwhoogten, waarbij de bebouwing aan de zijde van het Merwedekanaal het laagst is. Op de verbeelding en in de regels is deze zonering terug te vinden. In het kader van de optimalisatie van het plan voor deelgebied 6 is extra bouwhoogte mogelijk gemaakt aan de zuidzijde van het werkingsgebied (A12 zone).

Voor wat betreft de woningbouwcategorieën wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 6 onder punt 2. In het werkingsgebied is ruimte voor verschillende woningbouwcategorieën en daarmee inkomensgroepen. Het werkingsgebied leent zich conform de (nieuwe) Nota Wonen voor meerdere doelgroepen zoals jongeren, gezinnen en kleine huishoudens, evenals studenten en ouderen. Hierop wordt met het omgevingsplan ingespeeld.

Afwijken van het minimale percentage sociale huur is mogelijk als op een andere plek in het werkingsgebied in de behoefte voor de doelgroep wordt voorzien. Het is aan de initiatiefnemer om dit aan te tonen. Bij ambtelijke wijziging is daar in de regels aan toegevoegd dat een lager percentage daarnaast – aanvullend – mogelijk is indien met het initiatief sprake is van een meerwaarde voor het gebied. Dit kan een stedenbouwkundige meerwaarde zijn, maar ook een maatschappelijke meerwaarde door opname van een maatschappelijk programma.

5. Geluidnormen.

De geluidnormen, althans maximale grenswaarden geluid, uit planregel 2.5.5 zijn thans nog niet verenigbaar met de geluidszone industrie waarbinnen een deel van het plangebied is gelegen, waaronder de locatie van DPC Vermeer. Binnen de grenzen van deze geluidszone is het mogelijk dat een grens van 50 dB wordt overschreden. Het langtijdgemiddelde overdag op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) mag slechts 45 dB zijn op grond van planregel 2.5.5 sub 1. Een toelichting op dit punt ontbreekt. DPC Vermeer zou graag zien dat de gemeente aangeeft hoe zij dit voor zich ziet.

Reactie:

Een deel van het werkingsgebied van het omgevingsplan valt binnen de geluidzone van (het in de gemeente Nieuwegein gelegen) gezondeerde industrieterrein Liesbosch/Laagraven. Vanuit de regelgeving (Wet geluidhinder) gelden er restricties voor het geluid dat de bedrijven op dat industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen in de zone mogen maken. Deze regels hebben dus geen betrekking op bedrijven binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan.

Regel 2.5.5 dient ervoor te zorgen dat nieuwe geluidsgevoelige functies geen hoger geluidsniveau dan 45 dB(A) etmaalwaarde zullen ondervinden vanwege activiteiten in de directe omgeving. Het is niet de bedoeling dat deze regel ziet op activiteiten op het gezondeerde industrieterrein. Dat is in deze regel verduidelijkt.

6. Tussengelegen perceel, instandhouden groen, parkeerregeling en verkeersroute.

Het tussen de percelen van DPC Vermeer in deelgebied 6 gelegen perceel was in eigendom van DPC Vermeer. Zij heeft dat perceel in december 2024 aan de gemeente verkocht. Op dat tussengelegen perceel creëert het Plan de mogelijkheid om een supermarkt te realiseren (planregel 2.5.3 sub 1).

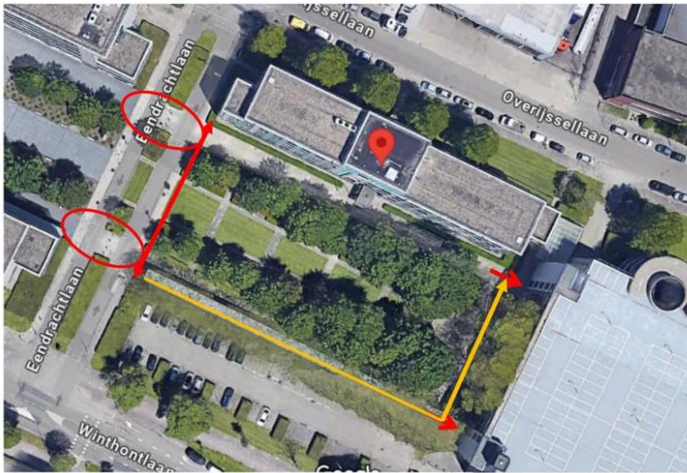
Planregel 2.5.3 sub 3 (in combinatie met sub 1 en sub 2) is – zie ook hiervoor in §1.7 – in strijd met de rechtszekerheid:

- (i) de omvang is onbeperkt: het bouwvlak omvat het gehele tussengelegen perceel; het Plan verbindt geen regels aan de omvang van de bebouwing van het tussengelegen perceel.
- (ii) de parkeerregeling ten behoeve van de supermarkt/commerciële functies is onduidelijk.

- (iii) de route van het bevoorradend verkeer als beschreven in sub 2 van planregel 2.5.3 is onduidelijk: “bevoorradend verkeer voor de activiteit supermarkt is niet toegestaan op de Eendrachtlaan tussen de twee op de verbeelding opgenomen in oost westrichting gelegen functie aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer 1’”. Het is onduidelijk wat de gemeenteraad hiermee bedoelt, nu op de verbeelding een zone met ‘specifieke vorm van verkeer 1’ is gelegen op/over de Overijssellaan tussen de Eendrachtlaan en de Zeehaenkade.

Het bestaande park tussen het kantoorgebouw van DPC Vermeer en de parkeergarage op het tussengelegen perceel is een kwalitatief hoogwaardige groene (openbare) ruimte. Dat is belangrijk voor de kwaliteit van het gebied en wordt gewaardeerd door de huidige gebruikers van dat deel van het gebied. DPC Vermeer ziet graag dat dat park in stand wordt gehouden. Die instandhouding is op dit moment niet geborgd in het Plan.

Bovendien is een erfdienstbaarheid van voetpad gevestigd in de akte van levering waarbij DPC Vermeer het tussengelegen perceel heeft geleverd aan de gemeente. Daarbij hebben DPC Vermeer en de gemeente vastgelegd dat de gemeente het bestaande voetpad mag verleggen, maar dat de lichtoranje lijn op onderstaande afbeelding het langst toegestane voetpad is (nl. maximaal 140 meter vanaf de omcirkelde oversteekplaatsen tot aan de parkeergarage).



De instandhouding van die (weliswaar privaatrechtelijk erfdienstbaarheid) is ook niet geborgd in het Plan.

Reactie:

In aanvulling op de reactie onder punt 1 wordt opgemerkt dat het tussen de percelen van DPC gelegen perceel, in eigendom van de gemeente is. Op het perceel is verdichting mogelijk. Dit komt ook tot uitdrukking in de hier toegestane bouwregels: het perceel bevindt zich in zone 3 en er is de mogelijkheid tot het realiseren van een stedelijk accent. De aanwezige groen-/boomstructuur heeft zonder meer kwaliteit en heeft een meerwaarde voor het gebied. Dit zal bij de planvorming dan ook een rol spelen bij de integrale afweging. De mate waarin of de manier waarop de groenstructuur een plek krijgt in de toekomstige ontwikkeling wordt nog niet in het omgevingsplan vastgelegd. Uitwerking vindt plaats in de te stellen beleidsregels. Wij betrekken Propertize graag bij deze verdere uitwerking.

Parkeren ten behoeve van de supermarkt/commerciële functies vindt plaats op de bestaande beschikbare centrale parkeervoorzieningen in het gebied en op afstand, net zoals voor de overige toekomstige nieuwe functies in het gebied.

Ten aanzien van de regeling 2.5.3 wordt opgemerkt dat deze regeling erop gericht is om de bevoorrading niet diep in het gebied te laten plaatsvinden, maar aan de rand van het gebied, zodat overlast wordt voorkomen en het gebied zoveel mogelijk autoluw blijft.

De erfdienstbaarheid wordt bij de verdere planuitwerking gerespecteerd. Het omgevingsplan staat daar niet aan in de weg.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 2.5.5. is aangevuld met de tekst dat de in het artikel vervatte normen niet gelden voor industrielaan.

Zienswijze 9 Bewoner de Genestetstraat

Indiener van de zienswijze is een betrokken bewoner van Utrecht.

1. Stedenbouw en architectuur.

Opgemerkt wordt dat het fijn is dat het doel van het ontwerp veel groen, en autoluw is! Maar in de eerste schetsen ziet indiener toch vooral veel blokkendozen en loze groene ruimte die niet prettig is om te verblijven/onveilige sfeer kan geven. Verwezen wordt naar een mooi voorbeeld hoe het ook kan. De indiener heeft ook voorbeelden die studenten hebben gemaakt tijdens de INTBAU Summer School bijgevoegd: alternatieve ontwerpen met wat meer karakter en echt fijn groen om te verblijven.

Reactie:

Voor deelgebied 6, fase 1 wordt nog een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP doet (onder andere) uitspraken over de gewenste architectuurstijl. In het omgevingsplan nemen we hier geen regels voor op, behalve dat omgevingsvergunningen aan een BKP moeten worden getoetst. Momenteel kunnen over de stijl van gebouwen geen uitspraken worden gedaan. Algemeen kan wel worden gesteld dat er aandacht is voor het maken van een gebied met oog voor de menselijke maat, en dat de architectuur van het gebied moet bijdragen aan het creëren van een eigen identiteit van deelgebied 6. Ook wordt het gebied – net als deelgebied 5 – grotendeels autoluw/autovrij met veel aandacht voor groen, ecologie en verblijfskwaliteit. Over het BKP vindt nog participatie plaats. De gemeente nodigt de indiener van harte uit om op dat moment mee te denken. Wij danken de bewoner voor de meegestuurde impressies.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het omgevingsplan.

Zienswijze 10 Roeiverenigingen Orca, Triton en Viking

Indiener van de zienswijze is gebruiker van het Merwedekanaal voor de roeisport.

1. Belangen van sport op het Merwedekanaal.

Geconstateerd wordt dat in de uitgebreide toelichting geen aandacht is voor de reeds bestaande functies van het Merwedekanaal, dat onderdeel is van het plangebied. Op het water van het Merwedekanaal bij deelgebied 6 wordt al meer dan 100 jaar de roeisport bedreven. De accommodatie van de Utrechtse roeiverenigingen Orca, Triton en Viking (de Driewerf) bevindt zich recht tegenover het plangebied. Evenals overigens de accommodaties van de Utrechtse waterscouting groepen. Met zoveel aandacht voor de gezonde en leefbare stad en het grote tekort aan ruimte voor (georganiseerd) sporten, recreëren en spel, valt het op dat de activiteiten van de roeiverenigingen en waterscouting worden genegeerd in het stuk. Verzocht wordt hier veel meer aandacht aan te besteden. Diverse amendementen van uw raad hebben vastgelegd dat de activiteiten van de roeiverenigingen en waterscouting behouden moeten blijven. Het lijkt ons daarom van belang daarover in de motivatie te schrijven en rekening te houden met deze activiteiten bij de verdere uitwerking van de regels voor het plangebied. Zo wijzen de verenigingen op de afspraken in het roeiconvenant over de beschikbaarheid

van een coachpad met goed zicht op het water, op de afspraken over de inrichting van de oever en op de eerder aan de raad doorgegeven bezwaren tegen de optie voor 2 bruggen in dit plangebied. In fase 1 van de gebiedsontwikkeling zijn deze bruggen niet nodig. Maar het baart de verenigingen grote zorgen dat de opties niet definitief van tafel zijn, omdat indiener denkt dat de plannen van de gemeente het voortbestaan van de roeisport en scouting activiteiten ernstig schaden. In de motivatie staat: 'binnen het plangebied zijn sportvoorzieningen niet goed inpasbaar vanwege het ruimtegebrek en mogelijke overlast'. Feitelijk is deze conclusie onjuist. Opgemerkt wordt dat er een heel grote sportvoorziening beschikbaar is, namelijk het water van het Merwedekanaal, waarop ruim 3.000 Utrechters sporten en recreëren. Voorkom dat deze voorzieningen verdwijnen en stel voor deelgebied 6 duidelijke regels op die het behoud van de roeisport en de waterscouting mogelijk maken. Schrap de bruggen en zorg voor een goede inrichting van de oever.

Reactie:

Het is juist dat het Merwedekanaal een belangrijke plaats is voor het uitoefenen van de roeisport. Dit wordt ook onderkend in het convenant dat de gemeente met de roeiverenigingen heeft gesloten. Ten onrechte wordt in de motivering van het omgevingsplan hieraan geen aandacht besteed. De motivering is aangevuld op dit punt. Daarnaast is het wenselijk om ook de bestaande activiteit 'watersport' expliciet in de regels van het omgevingsplan in de functie Water op te nemen. Artikel 5 is hierop aangevuld.

Ten aanzien van bruggen over het Merwedekanaal wordt opgemerkt dat voor de ontwikkeling van deelgebied 6 fase 1, waar voorliggend omgevingsplan op ziet, de bruggen niet nodig zijn en ook juridisch planologisch niet mogelijk worden gemaakt. Bij verdere ontwikkeling van fase 2 en de autonome groei van de stad moet er nieuw onderzoek gedaan worden.

Langs het Merwedekanaal komt een fiets- en wandelroute in de parkzone. Ook de coaches van de roeiers kunnen gebruik maken van het fietspad. Het precieze ontwerp en bijvoorbeeld de uitbuiging van de fietspaden ten opzichte van het kanaal wordt nog per zone verder uitgewerkt, waarbij bijvoorbeeld de inpassing van bomen, recreatie langs het water en ecologische oevers nog nader onderzoek nodig heeft. De functie groen in het omgevingsplan maakt een passende inrichting mogelijk.

De gemeente betreft de roeiverenigingen bij de uitwerking van de verschillende projecten die consequenties hebben voor het roeien op het Merwedekanaal.

Voor de afstemming betreffende de stedelijke ontwikkeling langs het Merwedekanaal maken de roeiverenigingen gebruik van de bestaande contacten met onder anderen de omgevingsmanager Merwede en de projectmanagers van de verschillende deelgebieden.

Algemeen aanspreekpunt vanuit de gemeente voor de roeiverenigingen is de accounthouder vanuit MO Sport en Samenleving. Wanneer er situaties ontstaan die bestuurlijke afweging vergen zal dit via de wethouder Sport verlopen.

Gezamenlijk zorgen we ervoor dat er frequent overleg is over de voortgang van de verschillende projecten.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het omgevingsplan. Bij de functie Water wordt de activiteit 'watersport' toegevoegd. In de motivering is een passage over het watergebruik toegevoegd.

Zienswijze 11 BGO Canal PropCo, namens Equity Estate Asset Management

BV

BGO Canal PropCo S.a r.L (BGO) is eigenaar van de locatie Europalaan 44-46, waarvan een gedeelte van het kavel in het te transformeren gebied ligt. Deze te bestemmen kavel van circa 6.000 m2 maakt deel uit van fase 1. Op de locatie van BGO is geen erfpacht gevestigd en/of geen aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht gemeente van toepassing.

BGO behoort samen met haar naaste burens Borghese/Duquer en Zeehaen Beheer tot de koplopers, met wie de gemeente al jaren gesprekken voert over eventuele herontwikkeling. Tijdens deze gesprekken

wordt BGO vertegenwoordigd door zowel Equity Estate als Fakton Development. BGO is het onder andere niet eens met de randvoorwaarden en regels van het ontwerp omgevingsplan en verzoekt het college van B&W de plannen aan te passen zodat ervoor de locatie een haalbare business case kan ontstaan.

1. Beperkte ontwikkelmogelijkheid.

Het ontwerp-omgevingsplan legt een krimpfolie om de locatie van BGO. Slechts 4.500 m² van de 6.000 m² kan vanwege de aanwijzing van een langzaam verkeersstrook op deze locatie nog worden bebouwd. De voetprint van de huidige bebouwing dekt nagenoeg de hele kavel van 6.000m². Aangezien er in het ontwerp-omgevingsplan ook maximale bouwhoogten zijn vastgelegd, heeft het afsnijden van twee stroken grond ten behoeve van verkeer de volgende onaanvaardbare consequenties:

- Er is geen transformatie van het gebouw mogelijk. Bij de aanvraag van een nieuwe (technische) omgevingsvergunning, moet aan namelijk aan de nieuwe kaders van het omgevingsplan worden voldaan. Dit is niet acceptabel en dwingt indiener om na te denken om het huidige gebruik voort te zetten, hetgeen juist ongewenst is. Bovendien is in het kader van CO₂ beperkende maatregelen het wellicht in de toekomst wenselijk om zo min mogelijk volume te slopen. Met deze beperking op de locatie is dat niet mogelijk en wordt een eventuele toekomstige ontwikkeling nu al op slot gezet.
- Indien er wordt uitgegaan van de maximale toegestane bouwhoogte in het gebied dan wordt door het huidige ontwerp-omgevingsplan het ontwikkelvolume met circa 18% beperkt. Dit heeft indiener berekend door (rekening houdend met de gemaximeerde bouwhoogten) het maximale ontwikkelvolume over de hele kavel van 6.000 m² te delen door het ontwikkelvolume van de gekrompen kavel van 4.500 m². Dit vindt indiener niet acceptabel. Op zijn minst zou het maximale ontwikkelvolume vanuit de hele kavel mogelijk moeten zijn op de gekrompen kavel, waarvoor aanpassing van de maximale bouwhoogte mogelijk moet worden (of meerdere accenten met een grotere hoogte moeten worden toegestaan). De in het ontwerp-omgevingsplan aangeduide bestemming Langzaam-verkeer 1 loopt volledig over de locatie van BGO in plaats van ook over die van de naastgelegen percelen. Dat is niet een evenredige verdeling van deze last en van de beperking in ontwikkelingsmogelijkheden die dit meebrengt. Bovendien houdt deze bestemming ineens op om tegen de grenzen van het omgevingsplan in het niets dood te lopen. De gemeente neemt hiervoor een hypotheek op de toekomst voor de tweede fase en gaat er van uit dat de huidige bebouwingen er niet meer staan in de toekomst. Dat is een ongerechtvaardigde belasting van deze locatie; er wordt op deze wijze onvoldoende rekening gehouden met de belangen van BGO.

Voor een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied zijn naar de mening van BGO de navolgende wijzigingen van het ontwerp omgevingsplan noodzakelijk:

- De bestemming Langzaam-verkeer aan te passen naar gemengd-1 en samen te onderzoeken hoe een eventuele langzame verkeersroute het beste gefaciliteerd kan worden in het plan. Hierdoor wordt ook de transformatie van het bestaande pand niet beperkt.
- Toe te staan dat er meer hoogte accenten op de locatie kunnen komen. Zodat het gemiste ontwikkelvolume (18%) kan worden goedgemaakt.

Reactie:

Aan de zuidzijde van het kavel van BGO is een langzaam verkeersroute geprojecteerd. Deze route is opgenomen in de eerder door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en in de Nota van Uitgangspunten voor deelgebied 6. De oost-west langzaam verkeersroute maakt onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk waar we in Zuidwest aan werken en draagt bij aan de transitie naar een netwerk dat is gericht op het faciliteren van voetganger en fietser. De route is essentieel, en altijd onderdeel geweest van planvorming voor fase 1 van deelgebied 6, en daarom ook opgenomen op de verbeelding van het omgevingsplan. In fase 1 van de ontwikkeling van deelgebied 6 wordt een deel van deze route gerealiseerd/gereserveerd. Intentie is dat te zijner tijd in fase 2 de route wordt aangevuld en dat er een oversteek over de Europlaan wordt gemaakt.

De route loopt over terrein dat momenteel in privaat bezit is, zowel aan de oostzijde als de westzijde van de Eendrachtlaan. In de aangegeven zone moeten onder andere kabels en leidingen, ecologische waarden, (bestaande) bomen, ontsluiting, en fietsverkeer een plek krijgen. Om de continuïteit van de belangrijke route te waarborgen, is er voor gekozen om de aanduiding sv-1 in rechte lijn te leggen. Dit geldt ook voor de zuidelijke langzaam verkeersroute. In de nadere uitwerking van de route, zal worden bepaald wat de exacte maatvoering en invulling van de route wordt.

Er is geen sprake van een toegezegd ontwikkelvolume en dus ook niet van een gemist ontwikkelvolume. De bouw- en gebruiksregels in het omgevingsplan maken een nieuw volume mogelijk. Zo geldt ter plaatse een maximale bouwhoogte van 31 meter met de mogelijkheid van hoogte accenten tot 43 meter. In de beleidsregels wordt vastgelegd welk metrage ontwikkelruimte er aan de verschillende te definiëren ontwikkelvelden/gebieden precies wordt toebedeeld. Dit gebeurt op een evenwichtige manier waarbij rekening wordt gehouden met bebouwingsmogelijkheden op andere kavels en met de stedenbouwkundige wens om meer hoogte en dichtheid toe te staan richting Europalaan en A12 en minder hoogte en dichtheid toe te staan rondom het park. De uitwerking van het omgevingsplan gebeurt in de vorm van beleidsregels, waar onder een beeldkwaliteitsplan. De gemeente blijft graag in overleg met eigenaren in het werkingsgebied over deze uitwerking (waaronder de ruimtereservering voor de langzaam verkeersroute) ter voorbereiding op besluitvorming over deze producten. In dat kader wordt ook gesproken over de verdere stedenbouwkundige uitwerking waaronder het potentiële ontwikkelruimte. Wij geven dit graag verder vorm in overleg met de eigenaren. Participatie vindt plaats op basis van een concept van de gemeente.

2. Woningbouwcategorieën.

Net als andere stakeholders, rekent BGO erop dat de gemeenteraad en het college consistente partners zijn, reden waarom ze graag zien dat de afspraken over segmentering in de planregels worden opgenomen conform de motie van de gemeenteraad van 12 december 2024: • Sociale huur: 34% • Middenduur: 30% • Vrije sector: 36%. Indiener gaat ervan uit dat deze percentages bij vaststelling door de gemeenteraad worden gecorrigeerd. Indiener ziet dat dan ook graag in de vaststellingsnota (en uiteindelijk in het vaststellingbesluit) worden verwerkt.

Verder wil indiener ook aanstippen dat de mogelijkheid voor middenkoop niet in deze bepaling is opgenomen, terwijl het wel expliciet de bedoeling van de gemeenteraad en het college is geweest om binnen de categorie 'middenduur' zowel huur als koop mogelijk te maken.

Voor een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied zijn naar de mening van BGO de navolgende wijzigingen van het ontwerp Omgevingsplan noodzakelijk: • De verdeling van de woningsegmentering conform de besluitvorming in de gemeenteraad aan te houden en hierop het Omgevingsplan aan te passen. • Middenkoop als segment toe te voegen conform de door het Rijk vastgestelde grens van Betaalbare Koop en hierop het omgevingsplan aan te passen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienwijze 6 onder punt 2.

3. Kostenverhaal.

Handhaving van het plafond voor kostenverhaal zal leiden tot onaanvaardbare risico's voor de uitvoerbaarheid (en de financiële haalbaarheid) van de gebiedsontwikkeling van deelgebied 6. Dergelijke bedragen zijn immers niet haalbaar voor grondeigenaren en worden bij toekomstige verkoop daarnaast niet door individuele woningbouwcorporaties, beleggers en kopers vergoed. De haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling raakt met een dergelijk kostenverhaalplafond buiten bereik, met als gevolg dat er niet kan worden gerealiseerd. Indiener kan die aanname en uitgangspunten op dit moment niet opmaken uit de toelichting of uit andere onderleggers bij het plan. Zo is niet duidelijk waarom is gekozen voor een zogenoemd representatief ontwikkelscenario. Ook is niet helder welke scenario's de gemeente heeft opgesteld of voor zich ziet. Om de voortgang van de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, is vereist dat alle partijen moeten kunnen uitgaan van een marktconforme- en realistische kostenbijdrage per woning. Daarnaast wordt de verrekening van de aan de gemeente af te dragen bijdrage drie maanden na de afronding van de realisatie van de ontwikkeling definitief vastgesteld. Dit is een te onzeker tijdspad voor een ontwikkelaar, aangezien de ontwikkelaar ruim voor start bouw contracten met afnemende partijen en aannemer sluit. BGO stelt voor om dit in een eerder stadium in het ontwikkelproces definitief vast te stellen in een voor alle partijen realistische fase, bijvoorbeeld bij het vaststellen van een Anterieure of Posterieure overeenkomst.

Indiener verzoekt ten aanzien van dit onderwerp dan ook: • Inzage te krijgen in de opzet en inhoud van de post Kostenverhaal, voor dat het omgevingsplan wordt vastgesteld en daar verdere input op kunnen leveren. • Het tijdstip van vaststelling van het bedrag aan kostenverhaal aan te passen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld bij het aangaan van een Anterieure of Posterieure overeenkomst.

Reactie:

In aanvulling op de reactie op zienswijze 6 onder punt 3 merken wij het volgende op.

Er wordt gerefereerd aan het besluit over de eindafrekening (artikel 2.6.8). Deze eindafrekening vindt inderdaad in ieder geval plaats binnen drie maanden na afronding van de werken, werkzaamheden en maatregelen in het kostenverhaalsgebied. Dit betreft een herberekening van de kostenverhaalsbijdrage die op het moment van de kostenverhaalsbeschikking, ten tijde van het proces om te komen tot start van de bouw, verschuldigd is. In het traject om te komen tot start bouw wordt al duidelijk hoe hoog het kostenverhaal zal zijn (op basis van de waardevermeerderingstoets) en dit wordt vastgelegd in een kostenverhaalsbeschikking of een posterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst is in voorliggend geval niet aan de orde, aangezien de overeenkomst zal worden gesloten na vaststelling van het omgevingsplan.

4. Omvang supermarkt.

In artikel 2 is vastgelegd dat voor een eventuele supermarkt maximaal 1.200 m² gereserveerd is. Dit is een vlees noch vis oplossing, want om een goed te exploiteren supermarkt te kunnen bieden, is een veel groter (2.000 m²) vloeroppervlak nodig. Zeker gelet op de ambitie om autogebruik te beperken in het gebied, zijn bewoners voor hun weekboodschappen afhankelijk van detailhandel direct in de buurt. Met in fase 1 ruim 2.000 woningen, wordt er een nieuw dorp toegevoegd aan Utrecht. En als fase 2 nog wordt ontwikkeld, zal het aantal woningen nog eens (mogelijk) verdubbelen. Een goede buurtsuper is dan echt noodzakelijk.

Indiener verzoekt de gemeente ten aanzien van dit onderzoek dan ook om het aantal commerciële m² te verruimen ten gunste van een goed te exploiteren buurtsupermarkt.

Reactie:

Utrecht kent veel relatief kleine supermarkten van 1.200 m² of minder. En vanwege het beperkte aantal bewoners bij fase 1 is een groter metrage markttechnisch niet haalbaar, omdat er te weinig klanten voor zijn. Anderzijds zullen supermarktorganisaties ook kritisch kijken naar voldoende potentiële klandizie alvorens een supermarkt te openen, omdat anders het verdienvermogen teveel onder druk komt te staan en ze verlies lijden. Wij hanteren als richtlijn dat er ongeveer 5.000 tot 8.000 inwoners nodig zijn om een supermarkt van 2.000 m² bvo draaiend te kunnen houden. Met 2.000 woningen is er dus simpelweg te weinig klandizie voor zo'n supermarkt van 2.000 m². Zie daarvoor ook de Ladderonderbouwing van Sweco (10 februari 2025, bijlage bij de motivering van het omgevingsplan) met de gedetailleerde cijfers. Utrecht heeft een fijnmazige winkelstructuur, waardoor boodschappen doen dichtbij huis voor de meeste Utrechters goed mogelijk is. Tegelijkertijd waken we ervoor dat we teveel supermarkten krijgen, omdat daarmee het voorzieningenniveau uiteindelijk aangetast wordt omdat bepaalde supermarkten het niet overleven. En we kunnen er niet op sturen op welke plekken het mis gaat. Als fase 2 is gerealiseerd kunnen we bezien hoeveel marktruimte daardoor ontstaat en welke mogelijkheden dat biedt voor uitbreiding van de voorzieningen en/of de supermarktmeters. Verruiming van het aantal meters voor een supermarkt is daarom nu niet aan de orde voor dit omgevingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het omgevingsplan. De beoordelingsregel woningbouwcategorieën is aangepast.

Zienswijze 12 Hemwood advocaten, namens Urbi Investment 2 sub A B.V

Indiener is een vastgoedinvesteerder met een focus op bedrijfshallen en sinds 2016 eigenaar/verhuurder van de bedrijfslocatie aan de Eendrachtlaan 100 – 260. Op deze locatie zijn sinds de jaren '70 van de vorige eeuw uiteenlopende productiebedrijven gevestigd. Vooropgesteld moet worden dat indiener de gemeentelijke ambitie onderschrijft om van Merwedekanaalzone deelgebied 6 een levendig, duurzaam en toekomstbestendig gemengde stadswijk te maken, waar wonen, bedrijven en voorzieningen samen kunnen gaan.

1. Beperking gebruiksmogelijkheden.

De gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de locatie worden ingeperkt ten opzichte van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeehaenkade e.o. In het ontwerpplan is een deel van deze gebruiksmogelijkheden wegbestemd of beperkt: Kantoren en sportvoorzieningen zijn niet langer toegestaan, en maatschappelijke voorzieningen zijn in metrage beperkt. Voor deze functies wordt een vergunningplicht geïntroduceerd, waardoor deze functies niet langer bij recht zijn toegestaan.

De aard en omvang van de toegestane bedrijven in de categorie 1 en 2 zoals vermeld in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten bij het omgevingsplan, lijken beperkter dan de Lijst van Bedrijfsactiviteiten bij het vigerende bestemmingsplan.

Ook de bestaande bouw mogelijkheden zijn ingeperkt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de toegestane maximale bouwhoogte 18 meter. In het ontwerpplan is deze maximale bouwhoogte voor de toegelaten/bestaande functies teruggebracht naar 9 meter. Daarnaast is het uitbreiden van bestaande gebouwen en het bouwen van nieuwe gebouwen ten dienste van toegelaten en/of overige bestaande activiteiten zoals bedoeld in artikel 2.2.1 onder a tot en met c niet toegestaan.

Indiener heeft haar vastgoed in 2016 verworven als belegger, niet als ontwikkelaar. In die hoedanigheid is haar belang er op gericht om de waarde van het bestaande vastgoed te behouden en waar mogelijk te optimaliseren.

Reactie:

Het is juist dat het nieuwe omgevingsplan andere bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt dan de huidige. De raad heeft zich in de omgevingsvisie Merwedekanaalzone en de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6, fase 1 uitgesproken over de transformatie van het gebied met een mix van bedrijvigheid naar een stedelijk gemengd gebied met wonen en werken/voorzieningen. De kaders zijn opgenomen in de functie Transformatiegebied in het omgevingsplan. Dit leidt ertoe dat bepaalde functies of bouw mogelijkheden niet langer (op een bepaalde plek) gewenst zijn. Daar komen deels andere planologische mogelijkheden voor in de plaats. Zo wordt ter plaatse van de locatie ook woningbouw mogelijk gemaakt. Daarnaast maakt het omgevingsplan de activiteiten die feitelijk bestaan op het moment dat het omgevingsplan in werking treedt en legaal aanwezig zijn mogelijk. Die bestaande activiteiten worden positief bestemd en mogen dus worden voortgezet. Voor nieuwe activiteiten geldt dat deze achter een vergunningplicht zijn gezet. Dat stelt ons in staat om aan de hand van het beoordelingskader dat voor deze omgevingsvergunning in het omgevingsplan (het betreft een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit) is vastgelegd, te beoordelen of een beoogde wijziging past bij het eindbeeld. De regeling van de bestaande activiteiten is overigens naar aanleiding van vragen hierover, aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport bij de ambtshalve wijzigingen.

Specifiek voor deelgebied 6 is het benutten van bestaande gebouwen, groen en historische verhalen een van de ontwerpprincipes. Dit geeft het gebied karakter en identiteit. In zijn algemeenheid willen we in Utrecht zorgvuldig omgaan met (behoud van) bestaande gebouwen, ook in transformatiegebieden. Benutten van het bestaande draagt daarnaast bij het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Het pand van Urban Industrial is het oudste pand in deelgebied 6, fase 1 en is onderdeel van de betonfabriek die hier ooit heeft gestaan, waarmee woningen in Kanaleneiland zijn gebouwd. Het gebouw van Urban Industrial staat op een markante plek, aan het toekomstige 'pocketpark'; behoud ervan kan dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan bovengenoemde ambities. Om het gevoel van openheid en ruimte rondom het pocketpark te vergroten, is ervoor gekozen de bebouwing die het pocketpark begrenst relatief laag te houden. Mocht behoud van het huidige pand niet mogelijk blijken, dan bestaat de mogelijkheid om een nieuw volume terug te bouwen, tot 9 meter hoogte. Los daarvan bestaat de mogelijkheid om een 'accent' toe te voegen tot 43 meter hoog. De hoogte van 9 meter voor een nieuw gebouw is gekozen om het gevoel van ruimte rond het pocketpark te bewaren en om af te dwingen dat er invulling wordt gegeven aan de wens om gebouwen met een verschillende 'korrel' een plek te geven in deelgebied 6. We willen een 'verzameling gebouwen' realiseren in deelgebied 6, verschillend van grootte en hoogte. Aan het pocketpark, het hart van het gebied, zien we zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde een gebouw dat het pocketpark over de hele lengte begrenst. Deze twee gebouwen zijn bijzonder, ze markeren de plek, maar de twee gebouwen zijn niet gelijk, ze moeten verschillend in massa-opbouw zijn. Daarbij maken we rond het pocketpark een zogenaamd

'laagte-accent', vanwege een goede bezonning van het park, maar ook vanwege het gewenste gevoel van ruimte: achter de twee gebouwen aan het pocketpark is achterliggende bebouwing te zien. Daarom is ervoor gekozen het bestaande volume van Urban Industrial als uitgangspunt te nemen en daar als bouw mogelijk een accent tot 43 mogelijk te maken. Dit schept de condities voor het maken van een bijzonder gebouw op een bijzonder plek en tegelijk bij te dragen aan de wens tot het maken van een laagte-accent. Aan de zuidzijde van het pocketpark is de toekomstige bebouwing in hoogtezona 1 gelegd, waarbij in het beeldkwaliteitsplan en in de beleidsregels nadere uitgangspunten worden vastgelegd om ook hier een markant gebouw te realiseren.

We willen in de eindsituatie géén parkeren en logistiek aan het pocketpark: aan de zuid- en oostzijde grenst het gebouw aan het park, hier willen we verblijfskwaliteit realiseren. Automobilititeit, parkeren, logistieke bewegingen passen daar niet bij.

Voor wat betreft de Lijst van Bedrijfsactiviteiten wordt opgemerkt dat de Lijst uit het vigerende bestemmingsplan en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in het omgevingsplan inhoudelijk exact hetzelfde zijn.

2. Beperking bedrijfsvoering.

De bedrijfsvoering van de zittende bedrijven op de locatie wordt beperkt of belemmerd.

In het kader van de transformatie is het noodzakelijk dat vaststaat dat er geen relevante milieuoverlast is van de bedrijven op de toekomstige woonomgeving en – omgekeerd – dat de milieubelastende activiteiten niet zullen worden belemmerd door de aanwezigheid van (onder meer) de beoogde woningbouw. Indien er is van oordeel dat de gemeente deze duidelijkheid niet, althans onvoldoende heeft kunnen bieden. Onder meer vreest indiener voor een beperking van de bedrijfsvoering van de zittende bedrijven en een belemmering voor de toekomstige gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven op de locatie.

In de eerste plaats is de gemeente in het ontwerpplan ten onrechte uitgegaan van de bestaande, feitelijke situatie ter plaatse. In deze toelichting op het ontwerpplan wordt ervan uitgegaan dat voor de toepassing van de richtafstanden mag worden aangesloten bij het huidige, feitelijke gebruik. Dat is onjuist; bij het toepassen van de richtafstanden die in de VNG-brochure zijn opgenomen dient rekening te worden gehouden met de maximale planologische en vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden op een perceel.

In de tweede plaats heeft de gemeente de aard en omvang van de ter plaatse aanwezige bedrijven niet zorgvuldig ingeschaald. Zo dient de brouwerij te worden gekwalificeerd als milieucategorie 4.2 vanwege geur, milieucategorie 3.2 vanwege geluid en milieucategorie 3.1 vanwege gevaar. Voor zover de gemeente in de notitie Bedrijven en milieuzonering d.d. 14 januari 2025 stelt dat deze brouwerij gezien de geringe milieu-impact kan worden ingeschaald als categorie 2, is dit naar het oordeel van indiener onvoldoende gemotiveerd. Daarbij komt dat de gemeente ervan uitgaat dat de bedrijfsactiviteiten statisch zijn (ongewijzigd zullen blijven), maar ook dat is geen gegeven. In maart 2025 is er nog een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de bierbrouwerij, inclusief horeca ter plaatse. Voor zover indiener heeft kunnen vaststellen, is deze uitbreiding (nog) niet in de onderzoeken meegenomen.

In de derde plaats is op de locatie momenteel sprake van leegstand. Naar verwachting zal deze leegstand binnen afzienbare termijn weer worden ingevuld, hetgeen alsnog in de onderzoeken zal moeten worden betrokken.

In de vierde plaats is ten onrechte slechts aanvullend onderzoek gedaan naar geluid en is geen onderzoek verricht naar geur, stof, gevaar en trillingen. Wat betreft stof en gevaar als gevolg van de ter plaatse aanwezige houtbewerkingsbedrijven wordt in de notitie Bedrijven en milieuzonering d.d. 14 januari 2025 gesteld dat ook stof en gevaar relevant is en een afstand van 30 respectievelijk 50 meter afstand dient te worden gehouden. Daarnaast is mogelijk sprake van hinder door trillingen. Daarbij denkt zij met name aan trillingshinder van de ter plaatse aanwezige sportschool, de autoherstelbedrijven en de houtbewerkingsbedrijven, maar ook van hinder van bedrijven die zich in de toekomst nog ter plaatse kunnen vestigen.

In de vijfde plaats constateert indiener dat in het akoestisch onderzoek van LBP-Sight van 18 december 2024 minimale afstanden worden gehanteerd die behoren bij de 45 en 50 dB(A) geluidscontouren van de Stichting stadswerkplaats Utrecht (Eendrachtlaan 218) en Houtdraaierij J.F. Kramer (Eendrachtlaan 238) van 45 en 30 meter respectievelijk 60 en 35 meter. Voor zover indiener heeft kunnen vaststellen, worden deze afstanden in het ontwerpplan niet in acht genomen.

Tot slot wordt opgemerkt dat het gecumuleerde geluid dat afkomstig is van de bedrijven op de Locatie en van geluidsbronnen in de omgeving, ten onrechte niet in het akoestisch onderzoek van LBP-Sight van 18 december 2024 is betrokken.

Voor indiener is overigens niet duidelijk waarom de gemeente aansluit bij de 'oude' Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van Verenging van de Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) uit 2009 en niet bij de door de VNG in 2024 geïntroduceerde systematiek. In de notitie Bedrijven en milieuzonering d.d. 14 januari 2025 is deze keuze wel vermeld, maar is daarvoor geen motivering gegeven. Indiener vraagt zich met name af of deze nieuwe systematiek een beperking of een verruiming voor de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zou opleveren. De zorg van indiener is ingegeven door de onzekerheid dat bij toekomstige verzoeken om handhaving mogelijk wel de recente VNG-systematiek zal worden aangehouden en zij in dat kader in een nadeligere positie komt te verkeren, dan waarvan in het ontwerpplan wordt uitgegaan.

Reactie:

Zoals onder punt 1 aangegeven kunnen bestaande activiteiten worden voortgezet. Bij nieuwe activiteiten is een vergunning nodig. Voor goede afstemming tussen de milieu uitstraling van de bestaande bedrijven en nieuwe woningbouw is een extra beoordelingsregel (nieuw artikel 2.5.10) aan het omgevingsplan toegevoegd. Van een beperking van de bedrijfsfuncties is hiermee geen sprake.

Voor wat betreft de brouwerij geldt dat ook op basis van het nu geldende omgevingsplan uitsluitend bedrijven in de categorie 1 en 2 zijn toegelaten. Om die reden is met het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit afgeweken van het huidige tijdelijke omgevingsplan en is deze omgevingsvergunning afwijken, ook uitsluitend tijdelijk vergund. Voor de bierbrouwerij is na het verstrijken van de looptijd van de tijdelijke vergunning geen plaats meer.

Voor wat betreft de andere milieuaspecten dan geluid geldt dat hiervan bij bedrijven in de categorie 1 en 2 geen relevante aspecten te verwachten zijn. Bovendien is met het opnemen van de extra beoordelingsregel de zorg van een onjuiste beoordeling weggenomen.

Voorzover binnen de genoemde afstanden woningen mogelijk zijn gemaakt in het omgevingsplan geldt dat ter plaatse van nieuwe woningen ook voldaan moet worden aan het bepaalde in regel 2.5.5.

Voor cumulatie geldt dat in het kader van het omgevingsplan onderzoek is gedaan naar het geluid dat veroorzaakt wordt door de bedrijven die in het plangebied gevestigd zijn en ook naar het geluid door het wegverkeer. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn als bijlagen 5 tot en met 7 bij de ruimtelijke motivering gevoegd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidniveaus voldoen aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De geluidniveaus zijn zodanig dat ook de cumulatieve geluideffecten van de bedrijven en het wegverkeer tezamen, aanvaardbaar zijn, ook als daarbij de geluideffecten van de nieuwe activiteiten die het omgevingsplan mogelijk maakt, worden betrokken. In dat verband is relevant dat nieuwe (lichte) activiteiten alleen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de geluideisen van artikel 2.5.5 van de planregels.

Ten aanzien van het gebruik van de VNG systematiek Bedrijven en milieuzonering wordt opgemerkt dat in de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Geluid en Trillingen is aangegeven dat de gemeente geen gebruik gaat maken van de nieuwe systematiek. Die is ingewikkeld en eigenlijk alleen goed toepasbaar bij het ontwikkelen van een geheel nieuw bedrijventerrein. De oude systematiek werkt goed en daar wil de gemeente aan vasthouden.

3. Bereikbaarheid.

Voor een toekomstbestendige exploitatie van haar locatie zijn indiener en haar huurders geheel afhankelijk van een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de Locatie. Het ontwerpplan raakt deze

huurders direct in hun belangen, omdat zij voor hun bereikbaarheid, bedrijfsvoering, bevoorrading en distributie aangewezen zijn op een goede bereikbaarheid voor het autoverkeer. Voor indiener wordt de verhuurbaarheid van haar vastgoed rechtstreeks door het ontwerpplan geraakt. Vragen die opkomen zijn: hoe komen de huurders per auto bij de locatie? krijgen de huurders een ontheffing, en zo ja onder welke voorwaarden? hoe komen bezoekers/leveranciers per auto bij de locatie? krijgen de bezoekers/leveranciers van de locatie een ontheffing, en zo ja onder welke voorwaarden? Kunnen huurders/bezoekers en leveranciers nu en in de toekomst gebruik blijven maken van de zich bij de locatie behorende parkeerplaatsen?

Op geen enkele wijze zijn de belangen van de indiener in het voorgenomen besluit betrokken en afgewogen. Het ontwerpplan is – alleen daarom al – in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Daarnaast is het ontwerpplan in strijd met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, tweede lid, Awb): de nadelige consequenties voor indiener zijn onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Tot slot is het ontwerpplan gebrekkig gemotiveerd en daarom in strijd met artikel 3:46 Awb.

Reactie:

Wat betreft de bereikbaarheid en mogelijkheden voor logistieke stromen van UI in de toekomst: laden en lossen blijft nu en in de toekomst mogelijk aan de Eendrachtlaan. Het lang parkeren en kort parkeren door bezoekers wordt gefaciliteerd in centrale gebouwde bestaande parkeervoorzieningen. De Eendrachtlaan is en blijft bereikbaar via de twee inpridders: Vliegend Hertlaan en de Winthontlaan. Zolang er geen sprake is van herontwikkeling, blijft het parkeren ongewijzigd.

Binnen de herontwikkeling wordt gezamenlijk bekeken hoe logistieke stromen goed georganiseerd kunnen worden, binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk raamwerk/Omgevingsplan (denk ook aan bijvoorbeeld de indeling en organisatie van het toekomstige gebouw, wat van invloed kan zijn op een goede organisatie van logistieke stromen). Het omgevingsplan staat hier niet aan in de weg. We willen in de eindsituatie géén parkeren en logistiek aan het pocketpark: aan de zuid- en oostzijde grenst het gebouw aan het park, hier willen we hoge verblijfskwaliteit realiseren. Automobilititeit, parkeren, logistieke bewegingen horen daar niet bij.

De bereikbaarheid is hiermee in de bestaande en toekomstige situatie verzekerd. Van strijd met de Algemene wet bestuursrecht is geen sprake.

4. Parkeerregime.

Onduidelijk is of, en zo ja welk parkeerregime van toepassing is op het gebruik van de bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 2.2.1 sub a tot en met d van de planregels. Indiener gaat ervan uit dat het voorliggende ontwerpplan geen invloed heeft op het bestaande parkeernormering.

Reactie:

Voor de bestaande activiteiten blijft het bestaande parkeerregime van toepassing. Voor nieuwe activiteiten geldt het parkeerregime zoals opgenomen in de beoordelingsregels van artikel 2.5.4. van het omgevingsplan.

5. Open normen.

In het Omgevingsplan zijn veel open normen opgenomen die zijn gekoppeld aan beleidsregels. Deze beleidsregels (en overigens ook het beeldkwaliteitsplan) worden klaarblijkelijk pas vastgesteld ná de vaststelling van het ontwerpplan. Kennelijk is daarbij de overweging geweest dat de gemeenteraad het ontwerpplan vast moet stellen uiterlijk 17 juli 2025, in verband met het behoud van gemeentelijke voorkeursrechten. Indiener betwijfelt of de in het ontwerpplan opgenomen open normen voldoende concreet en objectief begrensd zijn.

Reactie

Voor een reactie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 8 bij punt 1.

6. Nadeelcompensatie.

Onduidelijk is of de gemeente bij de vaststelling van het ontwerpplan rekening houdt met verzoeken om nadeelcompensatie en zo ja, of zij in dat kader een risico-analyse voor nadeelcompensatie heeft laten opstellen. Zo ja, dan ontvangt cliënte daarvan graag een kopie.

Reactie

Bij de voorbereiding van het omgevingsplan is een risico analyse nadeelcompensatie uitgevoerd. Deze is vertrouwelijk. Tevens is in het kostenplafond een reservering opgenomen voor nadeelcompensatie.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het omgevingsplan. Onder andere de Eendrachtlaan wordt voorzien van de functie Verkeer en verblijf. Daarnaast is in artikel 2.5.10 een extra beoordelingsregel opgenomen over milieuhinder van bestaande activiteiten.

Zienswijze 13 Businessseiland Utrecht

Indiener zet zich als ondernemersvereniging in voor de belangen van de bedrijven in het gebied.

1. Bereikbaarheid en betrokkenheid.

Gedurende de gebiedsontwikkeling van MWKZ is het voor de indiener voorwaarde dat het bedrijfengebied geen nadelige gevolgen heeft voor de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het verkeer en bestemmingsverkeer van bedrijfengebied Business Eiland Utrecht. De hoofdwegen door het bedrijfengebied, zoals de Vliegend Hertlaan, Winthontlaan en de Eendrachtlaan dienen toegankelijk te blijven. Onder het bestemmingsverkeer verstaat indiener dat de toeleveranciers, de medewerkers en de klanten hun bedrijven goed moeten kunnen bereiken per auto, parkeermogelijkheid, OV en de fiets. Het nadrukkelijk verzoek van de vereniging is dat zij actief worden meegenomen in de diverse fases van de ontwikkelingen. Dat stelt indiener namelijk in de gelegenheid dat zij de ondernemers en vastgoedeigenaren in het gebied tijdig en goed kunnen informeren over de stand van zaken en over de besluitvormingsfase. Ondernemersvereniging Business Eiland Utrecht wil graag betrokken worden bij het beeldkwaliteitsplan voor deelgebied 6. Dit om de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte van het bedrijfendeel, waaronder vergroening, hierop aan te kunnen laten sluiten. Projecten van de ondernemersvereniging en gemeente Utrecht kunnen elkaar mogelijk versterken en in samenwerking worden uitgevoerd.

Reactie:

Voor de genoemde wegen verandert er niets binnen dit omgevingsplan.

Mogelijk dat er tijdens de realisatie van de transitie tijdelijke maatregelen noodzakelijk zijn. Dit zal altijd in overleg gaan en zodanig dat de bereikbaarheid van het gebied, voor fiets, OV en auto gewaarborgd blijft. Bij wijziging zijn de Vliegend Hertlaan, Eendrachtlaan en Winthontlaan overigens alsnog voorzien van de functie Verkeer en verblijf zodat duidelijk is dat deze wegen behouden blijven.

De businessvereniging is lid van de adviesgroep en op deze wijze intensief betrokken. Wij zijn blij met de bijdrage van de vereniging, waaronder haar bijdrage in de communicatie. Wij nodigen de vereniging uit om te participeren op de uitwerking van de beleidsregels, waaronder het Beeldkwaliteitsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze 14 Tiaviant B.V

Indiener van de zienswijze is erfpachthouder van de percelen en opstallen Europalaan 100–500. Tiaviant exploiteert onder de naam Tiaviant onder andere een kantorenconcept, tech startups en tijdelijke woningen.

Indiener heeft een positieve grondhouding tegenover het voornemen om het gebied te transformeren naar een gemengde stadswijk. In haar zienswijze plaatst Tiaviant een aantal kritische kanttekeningen.

1. Groter aandeel vrije sector.

Kanaleneiland is historisch gezien een probleemwijk met een bovengemiddeld aandeel sociale woningen. De planvorming zou moeten voorzien in een verbetering van de leefbaarheid in het plangebied. Verwezen wordt ook naar de tijdelijke opvang van Oekraïners en asielzoekers,

aanwezigheid van het Leger des Heils en drive through coffeshop aan de Griffioenlaan. Aangegeven wordt dat de in de regels opgenomen categorieën voor woningbouw niet overeenkomen met het raadsbesluit. In het plangebied moet van 34% sociaal en 30% middenhuur worden uitgegaan. Onder verwijzing naar de Armoedemonitor 2021 wordt gepleit om het segment in de vrije (koop- of huur) te vergroten in het plangebied. Er is druk op de leefbaarheid en het economisch vestigingsklimaat in het deelgebied.

Tiaviant pleit voor placemaking en een lager aandeel sociale woningen.

Reactie:

Uit onder andere de (nieuwe) Nota Wonen blijkt dat er in dit deel van de stad een behoefte is aan huisvesting voor alle doelgroepen zoals jongeren, gezinnen en kleine huishoudens, evenals studenten en ouderen. Hierop wordt met het omgevingsplan ingespeeld. We hebben inderdaad geconstateerd dat het raadsbesluit over de woningbouwcategorieën niet juist is vertaald in de regels. Dit is gecorrigeerd. Verwezen wordt ook naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 6 onder punt 1. Er is ruimte voor placemaking. De mogelijkheden hiervoor bespreken we graag met de indiener van de zienswijze.

2. Kostenverhaal.

Het in artikel 2.6 opgenomen kostenverhaalplafond brengt de gebiedsontwikkeling in gevaar.

Reactie:

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 6 onder punt 2.

3. Toegang parkeergarages.

Indiener van de zienswijze vraagt zich af hoe de gemeente de toekomstige toegang tot de parkeergarages op de Europalaan 100–500 kan garanderen. Dit vanuit de ambitie om op termijn de Eendrachtlaan autovrij te maken. In de toekomst moeten de parkeergarages met meer dan 800 parkeerplaatsen bereikbaar blijven, ook voor expeditie.

Reactie:

De parkeergarages op de Europalaan 100–500 zijn en blijven in fase 1 via de Eendrachtlaan bereikbaar. Het eventueel veranderen van de functie van de Eendrachtlaan is geen onderdeel van fase 1 en dit omgevingsplan. Om dit te verduidelijken is bij wijziging de Eendrachtlaan op de verbeelding voorzien van de functie Verkeer en verblijf.

4. Beperkte ruimte voor bedrijven.

Er wordt ruimte voorzien van 17.000m² aan bedrijven. Dat is minder dan 10% van het beschikbare ontwikkelmetrage. De vraag wordt gesteld of dit wel voldoende is. Voor het kantorenconcept Dotslash is sprake van een wachtlijst en ontbreekt uitbreidingsruimte. Er bestaat behoefte aan kantoren. De marktverkenning van Sweco uit 2023 geeft nog een teveel 'covid'beeld'. De kantorenleegstand in Utrecht is op dit moment ongezonder laag.

Reactie:

De behoefteraming van Sweco uit 2023 geeft (ondanks Covid) een flink grotere marktvraag aan dan nu is voorzien in deze planfase. Dit is mede gebaseerd op compensatie van werkprogramma dat uit deelgebieden 4 en 5 van de Merwedekanaalzone is verdwenen. Deze compensatie van bedrijf- en kantoorruimte wordt (deels) gecompenseerd in fase 2 aan de westzijde van het plangebied. Ook voor deelgebied 6 fase 1 geldt dat er werkprogramma verdwijnt. In praktijk er zijn vele claims op de ruimte in deelgebied 6. In de integrale afweging tussen al die functies is de uitkomst voor werkfuncties lager geworden, met 17.000 m² bedrijfsruimte, waaronder creatieve bedrijvigheid in deze fase van het plan. Daarnaast is er in fase 1 ook ruimte voor extra (ruim 2000 m² bvo) commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca, dienstverlening). Bedacht moet worden dat in deze fase en aan deze (kanaalzijde) van het plangebied de nadruk ligt op woningbouw. De behoefte aan werkprogramma blijft wel stijgen en de hoop is dat de volgende planfase (en op ook andere knooppunten in de stad) de groeiende vraag kan compenseren met additioneel werkprogramma. Dotslash is uiteraard buitengewoon succesvol met een innovatieprogramma ook mede vanwege een betaalbaar en slim

concept in bestaande bebouwing. De gemeente Utrecht koestert die vestiging van Dotslash in het gebied. Op andere plekken kan extra ruimte voor kantoren en bedrijven landen.

5. Duurzaamheidsopgave.

Tiaviant staat ook voor een duurzaamheidsopgave en pleit daarom om de eigenaren in het gehele deelgebied, dus ook fase 2, mee te nemen in het energievraagstuk.

Reactie:

Wij onderschrijven de wens van een gezamenlijke aanpak van de energieopgave. Wij onderzoeken de mogelijkheden daarvoor en staan open voor suggesties van de indiener van de zienswijze.

6. Vervolgproces.

De indiener van de zienswijze wordt graag betrokken in het proces tot vaststelling van het definitieve omgevingsplan, zeker gezien de beperkte juridische mogelijkheden na vaststelling van het omgevingsplan.

Reactie:

Over het planproces en de zienwijze is in de maand mei 2025 contact geweest met Tiaviant. Aan de hand van beleidsregels, waaronder een Beeldkwaliteitsplan vindt uitwerking plaats van de kaders van het omgevingsplan. Indiener wordt van harte uitgenodigd hierover te participeren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan

Zienswijze 15 Bridges Real Estate

Indiener is eigenaar van het perceel Zeenhaenkade 30. De ontwikkeling van deelgebied 6 wordt als een belangrijke en waardevolle stap richting een toekomstbestendige en levendige stadswijk gezien. Als eigenaar van een strategisch gelegen kavel binnen dit plangebied wil de indiener dan ook actief bijdragen aan de verdere uitwerking van deze visie. Graag werkt Bridges, in nauwe samenspraak met de gemeente en andere stakeholders, toe naar een invulling van Zeenhaenkade 30. Er worden kansen gezien om samen tot een stedenbouwkundig en programmatisch plan te komen dat zowel de gemeentelijke ambities als onze belangen recht doet en aansluit bij de potentie van de locatie. Bridges gaat ervan uit dat zij als grondeigenaar nauw en tijdig wordt betrokken bij het vervolgproces, waarbij inspraak en rechtsbescherming geborgd zijn.

1. Woningbouwcategorieën.

De percentages zoals genoemd in de ontwerpplanregel (minimaal 40% sociale huur en 30% middenhuur) sluiten niet aan bij het door de gemeenteraad op 12 december 2024 (na uitgebreid debat en brede steun) gekozen scenario 4 zoals vermeld in de technische sessie Merwedekanaalzone Deelgebied 6. Op basis hiervan zou een verdeling aangehouden worden van: Sociale huur: 34% Middenduur: 30% Vrije sector: 36%. Indiener van de zienswijze gaat ervan uit dat deze verdeling bij vaststelling wordt gecorrigeerd en opgenomen in de vaststellingsnota en het besluit. Daarnaast wordt geconstateerd dat de mogelijkheid voor middenkoop ontbreekt, terwijl dit nadrukkelijk de bedoeling was van zowel gemeenteraad als college. Binnen de categorie 'middenduur' dient zowel huur als koop expliciet te worden opgenomen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 6 onder punt 2.

2. Kostenverhaal.

In dit artikel wordt een kostenplafond gehanteerd van €105.141.189,- exclusief BTW. Verzocht wordt om een heldere onderbouwing van dit bedrag, inclusief de gehanteerde uitgangspunten en aannames. Handhaving van dit plafond brengt aanzienlijke risico's met zich mee voor de uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. De maximale bedragen per functie zijn niet realistisch voor grondeigenaren en worden niet betaald door woningcorporaties, beleggers of

eindgebruikers. Indiener van de zienswijze bepleit een gezamenlijk traject met de gemeente om de financiële randvoorwaarden beter in balans te brengen met de ambities voor dit gebied.

Reactie:

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 6 onder punt 3.

3. Bereikbaarheid.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het in het omgevingsplan opgenomen voornemen om het plangebied autoluw in te richten. Hoewel begrip is dat de gemeente hiermee inzet op een duurzame en leefbare wijk, ziet Bridges in de huidige uitwerking met name voor de kantoor- en bedrijfsfunctie op deze locatie belangrijke knelpunten. Tijdens het overleg op 11 april jl. heeft de gemeente aangegeven te streven naar een invulling van het kantoren- en bedrijfsprogramma, met ruimte voor kleinere metrages en (creatieve) functies die praktisch van aard zijn, zoals werkplaatsen voor schilders en timmerbedrijven. Juist deze doelgroep zal veelal in hoge mate afhankelijk zijn van gemotoriseerd vervoer, waaronder bestelbussen en servicevoertuigen, voor de dagelijkse bedrijfsvoering. Verzocht wordt om bij de verdere planuitwerking zorgvuldig af te wegen hoe de mobiliteitsambities zich verhouden tot het beoogde gebruik en indiener van de zienswijze bij dit proces en deze afwegingen actief te betrekken.

Reactie:

Bij de nadere uitwerking en ontwerp van de plots wordt gekeken hoe daar de bereikbaarheid inclusief logistiek passend kan worden georganiseerd, binnen de uitgangspunten en kaders van het omgevingsplan. Bij ambtelijke wijziging zijn langs de inprikkers zones aangegeven waar stadsverzorgende bedrijven zich kunnen vestigen. Deze zones zijn goed bereikbaar voor logistiek. De verdere uitwerking van de inrichting van het gebied vindt onder andere plaats aan de hand van beleidsregels. Aan de hand van gemeentelijke voorstellen wordt de indiener van de zienswijze van harte uitgenodigd hierbij te participeren.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het omgevingsplan. De beoordelingsregel voor woningbouw categorieën is aangepast.

3 Wijzigingen in het ontwerp

3.1 Wijzigingen door zienswijzen

3.1.1 Woningbouwcategorieën

3.1.1.1 Toelichting van de wijziging

Naar aanleiding van zienswijzen wordt de bepaling in regel 2.5.2. aangepast, waarbij wordt aangesloten bij de eerdere besluitvorming door de raad. De regeling is ook ambtshalve aangepast (zie onder hoofdstuk 3.2).

3.1.1.2 Wijziging

In artikel 2.5.2. wordt de doorgehaalde tekst verwijderd en de onderstreepte tekst ingevoegd:

2.5.2 Beoordelingsregels woningbouw

1. Het minimum percentage sociale huurwoningen, ~~en~~ middenhuurwoningen en middenkoopwoningen bedraagt per aanvraag omgevingsvergunning, minimaal 40% respectievelijk minimaal 17% 30%, en respectievelijk minimaal 13%.
2. Het is verboden om een woningbouwprogramma te realiseren met een ander % dan genoemd onder 1.
3. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning met een woningprogramma met een lager ~~ander~~ percentage mits op een andere wijze in de behoefte voor de doelgroep wordt voorzien waarbij in de eindsituatie een percentage van minimaal 34% geldt voor sociale huurwoningen, minimaal 17% voor middenhuur en maximaal 13% middenkoopwoningen. *Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*
4. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoning valt.
5. Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuur valt. Als bij het initiatief of aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 1, sprake is van erfpacht bedraagt de instandhoudingstermijn 25 jaar.

3.1.2 Geluidnormering

3.1.2.1 Toelichting van de wijziging

Naar aanleiding van een zienswijze wordt verduidelijkt dat industrielawaai vanwege bedrijven op een gezoneerd terrein, is uitgezonderd van de beoordelingsregel onder 2.5.5. sub 1.

3.1.2.2 Wijziging

In artikel 2.5.5 onder 1, wordt de onderstreepte tekst ingevoegd:

1. Bij het realiseren van activiteiten transformatie wordt voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde geluid vanwege bedrijven en voorzieningen – anders dan vanwege industrielawaai – in en buiten het werkingsgebied op een geluidgevoelig gebouw overeenkomstig onderstaande tabel:

3.1.3 Activiteit Watersport

3.1.3.1 Toelichting van de wijziging

Naar aanleiding van een zienswijze is in het artikel 5 verduidelijkt dat ook watersport als activiteit is toegestaan.

3.1.3.2 Wijziging

In artikel 5.1 is de onderstreepte tekst ingevoegd.

5.1 Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor water, scheepvaart, recreatie, watersport, oevers, taluds, groen en de bijhorende voorzieningen.

3.1.4 Beoordelingsregel bestaande activiteiten

3.1.4.1 Toelichting van de wijziging

In een van de zienswijze wordt aandacht gevraagd voor het feit dat nieuwe activiteiten de bedrijfsvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen belemmeren of beperken. Het is wenselijk om een bepaling toe te voegen die het verband legt tussen de milieu-uitstraling van bestaande bedrijvigheid en de toekomstige woningbouw.

3.1.4.2 Wijziging

In artikel 2 wordt een beoordelingsregel toegevoegd. De nieuwe tekst is onderstreept.

2.5.10 Beoordelingsregels bedrijfsvoering bestaande bedrijfsactiviteiten:

Er wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad, met dien verstande dat de voor de bestaande bedrijfsvoering benodigde milieuruimte wordt gerespecteerd. De voor de bedrijfsvoering benodigde milieuruimte wordt gerespecteerd indien in samenspraak met de betreffende bedrijven uit nader onderzoek volgt dat, al dan niet door het treffen van maatregelen aan de bron en/of aan de nieuw te realiseren gevoelige activiteiten in de directe omgeving, de bestaande bedrijfsvoering kan worden voortgezet. Onder de "voor de bestaande bedrijfsvoering benodigde milieuruimte" wordt verstaan: de milieuruimte die een bedrijf nodig heeft om de bestaande bedrijfsvoering voort te kunnen zetten. Deze milieuruimte wordt bepaald aan de hand de afstandstabel voor gemengd gebied van de VNG-Brochure bedrijven- en milieuzonering. Het treffen van maatregelen aan de bron zal tot aanpassing van de richtafstanden leiden.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Verduidelijking ontwikkelprogramma

3.2.1.1 Toelichting van de wijziging

De term bruto vloeroppervlak wordt verduidelijkt waarbij ook duidelijk wordt dat het bestaande programma van Urban Industrial in omvang m2 behouden kan blijven.

3.2.1.2 Wijziging

In artikel 2.5.1 onder 6, wordt de onderstreepte tekst ingevoegd en de doorgehaalde tekst verwijderd:

6. De gebouwen in de functie 'Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6' hebben in totaal een maximum bruto vloeroppervlak van 195.000 m2 exclusief ondergronds programma, half verdiept programma, en exclusief de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen, en exclusief 4.000 m2 van het bedrijfsgebouw Eendrachtlaan 100-260.

3.2.2 Tijdelijk Parkeren

3.2.2.1 Toelichting van de wijziging

Vooruitlopend op afspraken over dubbelgebruik van de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen is een (vangnet)bepaling gewenst voor tijdelijk parkeren.

3.2.2.2 Wijziging

De tekst van regel 2.2.2 onder g is aangepast en de verbeelding is aangepast. De onderstreepte tekst is ingevoegd.

g. Parkeerplaatsen voor de auto waarbij geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan in bestaande gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de functie aanduiding 'parkeergarage' onder de voorwaarde dat de parkeerplaatsen uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking wordt gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone toegelaten functies of partijen, met dien verstande dat voor de periode dat de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen nog niet gebruikt kunnen worden om de met nieuwe activiteiten samenhangende parkeerbehoefte te lenigen, het is toegestaan tijdelijk maaiveldparkeervoorzieningen te realiseren binnen de functie-aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-5'.

Deze aanduiding is gelegd op de gronden die de gemeente in het plangebied verworven heeft.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting activiteiten Vliegend Hertlaan

3.2.3.1 Toelichting van de wijziging

In artikel 2.8 van het ontwerpomgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de milieu uitstraling van een groothandel in relatie tot nieuwe woningen. Met het aanpassen van artikel 2.2.1, toevoegen van artikel 2.5.10 in relatie tot het bestaande artikel 2.5.5 heeft deze bepaling geen toegevoegde waarde meer.

3.2.3.2 Wijziging

In artikel 2.8 onder 3 is de doorgehaalde tekst verwijderd:

~~3. Een omgevingsvergunning voor woningen binnen een afstand van 150 meter van de bestaande terreingrens met de activiteit in 2.2.1 onder b kan slechts worden verleend als, zonodig door het treffen van maatregelen, is verzekerd dat ten tijde van de ingebruikname van de woningen kan worden voldaan aan de regel 2.5.5 (Beoordelingsregels Geluid).~~

3.2.4 Bouwgrens en uitbreiding functie Verkeer en verblijf

3.2.4.1 Toelichting van de wijziging

Om bouwvelden te begrenzen aan de zijde van de Eendrachtlaan is de ligging van het bouwvlak teruggelegd. Hiermee wordt geborgd dat de Eendrachtlaan vrij blijft van bebouwing en kan functioneren als verkeersruimte. Dat leidt ook tot het opnemen van de functie 'Verkeer en verblijf' op de Eendrachtlaan om de autobereikbaarheid te verduidelijken. Dat laatste geldt ook voor een deel van de Vliegend Hertlaan en Winthontlaan.

3.2.4.2 Wijziging

Zie verbeelding.

3.2.5 Bestemming Zeehaenkade zuidzijde

3.2.5.1 Toelichting van de wijziging

Het zuidelijk deel van de Zeehaenkade ten zuiden van de Winthontlaan is per abuis opgenomen in de functie Groen, terwijl deze auto ontsluiting in stand blijft. De functie is aangepast naar de functie 'Verkeer- en verblijf', met instandhouding van een strook Groen ten behoeve van het Rondje Stadseiland. In het verlengde van deze wijziging is de bepaling in artikel 3.2.3 geschrapt.

3.2.5.2 Wijziging

Zie verbeelding en de functie Groen.

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan:

1. Het gebruiken van groen en oppervlaktewater;
2. Het gebruiken van voorzieningen die bij de functie horen, zoals:
 - a. voet- en fietspaden, fietsparkeervoorzieningen die niet hoger zijn dan 1 meter;
 - b. waterberging, bruggen, duikers, faunapassages;
 - c. zitplaatsen en speel- en sporttoestellen;
 - d. kunstobjecten;
 - e. hondenspeelweiden.
- ~~3. Expeditie ten behoeve van de functie op het adres Winthontlaan 8.~~

3.2.6 Beoordelingsregel parkeren

3.2.6.1 Toelichting van de wijziging

Geconstateerd is dat de beoordelingsregel Parkeren ten onrechte uitgaat van parkeren op eigen terrein. Deze bepaling is aangepast.

3.2.6.2 Wijziging

In artikel 2.5.4 lid 3 is de onderstreepte tekst toegevoegd en de doorgehaalde tekst geschrapt:

Dat uiterlijk bij ingebruikname van de gebouwen ~~zodanige maatregelen en voorzieningen op eigen terrein of in de omgeving van het bouwplan getroffen zullen zijn, één van de parkeeroplossingen als genoemd in artikel 2.2.2 onder g gerealiseerd is,~~ en dat mede gelet op de beschikbaarheid van een Park and Ride-voorziening op afstand met 292 parkeerplaatsen en de overige (toekomstige) ontwikkelingen binnen de functie Transformatiegebied, toepassing van de onder 2 genoemde reductiefactoren redelijkerwijs gerechtvaardigd is.

3.2.7 Verduidelijking bestaande activiteiten

3.2.7.1 Toelichting van de wijziging

Vanwege vragen over het al dan niet kunnen voortzetten van bestaande activiteiten is de regeling in het ontwerp-omgevingsplan verduidelijkt en meer in lijn met de transformatie-opgave gebracht.

3.2.7.2 Wijziging

In artikel 2.2.1 is de regeling voor bestaand gebruik verduidelijkt. De toevoegingen zijn onderstreept, de geschrapte delen zijn doorgehaald. Dit leidt tevens tot aanpassing van artikel 2.2.2.

2.2.1 Bestaande activiteiten en activiteiten die mogen

- a. ~~Al dan niet~~ Bestaande bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ~~De bestaande groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen met SBI-code 46217, 4631, 4632, 4633, 4638 en 4639 tot maximaal categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten op het adres Vliegend Hertlaan 8.~~
- b. Bestaande overige activiteiten;
- c. Bij de activiteiten ~~a en c~~ a en b behorende bestaande voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, ~~al dan niet bestaand~~ zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterberging, tuinen en erven.
- d. Gebouwde parkeervoorzieningen voor de auto waarbij geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan in bestaande gebouwde parkeergebouwen ter plaatse van de functie aanduiding 'parkeergarage' waarbij geldt dat het bestaande aantal parkeerplaatsen in de parkeervoorzieningen minimaal in stand wordt gehouden.
- e. Parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.
- i. ~~Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd onder b zijn ter plaatse uitsluitend bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Met bedrijfsbeëindiging wordt bedoeld dat het betreffende bedrijf ter plaatse niet langer wordt uitgeoefend, blijvende uit het handelsregister.~~
- j. ~~Als een bestaande overige activiteit zoals bedoeld onder c gedurende een aangesloten periode van één jaar wordt gestaakt, mag deze niet meer worden hervat, voor zover bij hervatting van de activiteit het maximale programma in regel 2.2.2 sub b, c en d, wordt overschreden. Bestaande activiteiten mogen niet meer worden hervat als ze gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer hebben plaatsgevonden.~~
- f. ~~Op een locatie waar activiteiten Transformatie zijn gerealiseerd, of waar sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor die activiteiten, zijn de activiteiten, zoals genoemd in dit lid onder a tot en met d definitief niet meer toegestaan.~~

Tevens wordt een passage toegevoegd in de regel 2.2.2 onder d. De toevoeging is onderstreept:

Bedrijfsactiviteiten van bedrijven in de categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving, en creatieve bedrijven, waarbij geldt dat er na transformatie van het gehele plangebied, tezamen met de bestaande bedrijfsactiviteiten in totaal maximaal 17.000 m2 bruto vloeroppervlak is toegelaten, met dien verstande dat het maximum van 17.000 m2 bruto vloeroppervlak niet geldt als een bestaande bedrijfsactiviteit wordt gewijzigd in een bedrijfsactiviteit in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving of een creatief bedrijf.

3.2.8 Zonering bedrijfsfuncties en borgen voorzieningen

3.2.8.1 Toelichting van de wijziging

Het is gewenst dat specifiek stadsverzorgende bedrijven (zoals kleine aannemers, dakdekkers, schilder, timmerman, installateurs, technische onderhoudsbedrijven, fietsenreparateur) zich vestigen langs de inprickers in het werkingsgebied zodat deze bedrijven goed bereikbaar zijn voor logistiek. Op de verbeelding is daarom een zone aangegeven waar deze bedrijvigheid zich kan vestigen. Om te borgen dat deze zone de eerste bouwlaag ook blijft voorbehouden aan deze vorm van bedrijvigheid

wordt creatieve bedrijvigheid hier op de eerste bouwlaag niet toegestaan. Andere bedrijvigheid kan zich vrij in het werkingsgebied vestigen. Daarnaast is het gewenst om het realiseren van het niet-woonprogramma te stimuleren en te borgen. Daarom wordt per aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwe woningen een percentage voorzieningen als opgave meegegeven.

3.2.8.2 Wijziging

In artikel 2.5.3 is een bepaling toegevoegd:

9. De activiteit stadsverzorgende bedrijven is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 4' op de verbeelding. Ter plaatse zijn creatieve bedrijven op de eerste bouwlaag niet toegestaan.

In artikel 1.4 is een definitie van stadsverzorgende bedrijven opgenomen. Deze luidt:

1. Stadsverzorgende bedrijven: bedrijven die goederen en diensten leveren aan inwoners, bedrijven en instellingen binnen de stad. Deze functie is nodig om als stad te blijven functioneren, bijvoorbeeld productie- reparatie- en (stads)logistieke bedrijven zoals de loodgieter, meubelmaker, bakker, aannemer.

Aan de beoordelingsregel van 2.5.3 wordt een regel toegevoegd:

10. Een aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwe woningen voorziet tenminste in een percentage van 10% van het totale bruto vloeroppervlak van de aanvraag in een of meerdere niet-woonfuncties.

11. Het is verboden om een programma te realiseren met een lager percentage dan genoemd onder 9.

12. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning met een lager percentage mits op een andere wijze in de behoefte voor de niet-woonfuncties wordt voorzien.

13. De regel onder 9 is niet van toepassing voor de gronden ter plaatse van de functie-aanduiding 'Wonen' op de verbeelding.

3.2.9 Voorwaardelijke verplichtingen

3.2.9.1 Toelichting van de wijziging

Het stellen van de in het ontwerp-omgevingsplan in artikel 2.8 opgenomen voorwaarde dat bij ingebruikname van 600 woningen alle voorzieningen gerealiseerd moeten zijn is te strikt. De borging van een school vanaf de start van de transformatie is voorwaardelijk. Een huisartenpost is noodzakelijk gaandeweg de ontwikkeling. In de eindsituatie dient het gehele niet-woonprogramma te zijn ingevuld. Met de bepalingen is voor wat betreft de redactie aangesloten bij de bepalingen zoals ook opgenomen in het omgevingsplan Merwede. De doorgehaalde tekst wordt verwijderd, de onderstreepte tekst wordt toegevoegd.

3.2.9.2 Wijziging

- a. ~~Als er omgevingsvergunning is verleend voor minimaal 600 woningen, kunnen omgevingsvergunningen voor nieuwe woningen pas verleend worden als de activiteiten genoemd in 2.2.2 onder b en c zijn gerealiseerd en in gebruik genomen. Een omgevingsvergunning voor nieuwe woningen kan pas worden verleend als door de aanvrager is aangetoond dat op het moment dat de eerste woningen in gebruik is genomen, er in het plangebied een onderwijsvoorziening in gebruik is en in stand wordt gehouden. Een tijdelijke voorziening is toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor deze voorziening.~~
- b. ~~De regel onder 1 geldt niet als op een andere manier wordt voorzien in de activiteiten zoals genoemd in 2.2.2 onder b en c, en is geborgd dat realisatie van de functies wordt behaald. Als er een omgevingsvergunning is verleend voor 800 woningen, kan een omgevingsvergunning voor meer woningen pas verleend worden als door de aanvrager van de nieuwe woningen is aangetoond dat op het moment dat die woningen in gebruik worden genomen, er in het plangebied een huisartsenpost in gebruik is en in stand wordt gehouden. Een tijdelijke voorziening is toegestaan~~

vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor deze voorziening.

- €- Als een omgevingsvergunning is verleend voor 1.900 woningen, kan een omgevingsvergunning voor meer woningen pas verleend worden als door de aanvrager van de nieuwe woningen is aangetoond dat op het moment dat die woningen in gebruik worden genomen, het niet-woonprogramma zoals opgenomen in artikel 2.2.2 in gebruik is en in stand wordt gehouden. Tijdelijke voorzieningen zijn toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor deze voorzieningen.

3.2.10 Percentage

3.2.10.1 Toelichting van de wijziging

In artikel 2.5.2. onder 2 is het teken % in verband met de leesbaarheid vervangen door het woord percentage.

4.2.10.2 Wijziging

In het artikel is de toevoeging onderstreept en het verwijderde teken doorgehaald.

2. Het is verboden om een woningbouwprogramma te realiseren met een ander ~~%-percentage~~ dan genoemd onder 1.

4.2.11 Reservering en monitoring

4.2.11.1 Toelichting van de wijziging

Het is wenselijk om in artikel 2.5.2 te verduidelijken dat de beleidsregels ook zien op de verdeling, reservering en monitoring van het beschikbare ontwikkelprogramma.

4.2.11.2 Wijziging

Aan de regel 2.5.1 onder 12 (oud) wordt de onderstreepte tekst in cursief toegevoegd:

De beleidsregels zien ook op de verdeling, reservering en monitoring van het beschikbare ontwikkelprogramma.

3.2.12 Indieningsvereisten

3.2.12.1 Toelichting van de wijziging

Nu in artikel 2.4 een vergunningplicht is opgenomen dienen daarvoor ook indieningsvereisten te worden aangegeven.

3.2.12.2 Wijziging

Er wordt een nieuw artikellid toegevoegd aan artikel 2. Hierbij wordt artikel 2.9 hernoemd naar 2.10.

2.9 In aanvulling op artikel 4.43 van het omgevingsplan levert de aanvrager bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 2.4, in ieder geval de volgende gegevens aan:

1. Een overzicht van de groene inrichting van het terrein van de aanvraag.
2. Gegevens over de beheersing en beperking van de gevolgen van klimaatverandering.
3. Een motivering waarom er sprake is van een efficiënt ruimtegebruik.
4. Gegevens en motivering over hoe de aanvraag bijdraagt aan duurzaamheid en circulariteit.
5. Een overzicht van de voorzieningen voor waterafvoer of groene daken op gebouwen.
6. Inzicht in de voorzieningen in de ondergrond en een motivering hoe deze aanvraag bijdraagt aan een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond.

7. Een overzicht van het woningbouwprogramma met daarbij het aantal vierkante meters bvo, met het bewijs dat als niet voldaan wordt aan het percentage zoals bedoeld in 2.5.2 onder 1 dit op een andere manier in het transformatiegebied wordt opgelost.
8. Bij een aanvraag met een lager percentage sociale huurwoningen een motivering op welke wijze het initiatief voorziet in een meerwaarde voor het transformatiegebied.
9. Een overzicht en motivering op welke wijze de aanvraag voor woningen voorziet in een of meerdere niet-woonfuncties of hoe op een andere manier in deze behoefte wordt voorzien.
10. In het geval een aanvraag in de nabijheid van een bestaand bedrijf is gelegen een onderzoek waaruit blijkt dat de bestaande bedrijfsvoering kan worden voortgezet.
11. Een parkeerbalans met daarbij een overzicht van de inzet van deelauto's en eventueel additioneel fietsparkeren en als dit van toepassing is tijdelijk parkeren.
12. Een geluidonderzoek of deskundigen-onderzoek dat aantoont dat voldaan wordt aan de regel in 2.5.5.
13. Bij realisatie van een horecaterras een geluidonderzoek dat aantoont dat voldaan wordt aan de regel in 2.5.6.
14. Een bezonningsonderzoek dat aantoont dat voldaan wordt aan de regel in 2.5.7 onder 1.
15. Een windhinder en windgevaar onderzoek dat aantoont dat voldaan wordt aan de regel in 2.5.7 onder 2.
16. Gegevens die noodzakelijk zijn om de toets aan de beleidsregels 'Uitvoering programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1' of aan het beeldkwaliteitsplan te kunnen uitvoeren.
17. Overige gegevens die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan de functie Transformatiegebied Merwedekanaalzone deelgebied 6.

3.2.13 Beoordeling milieu nieuwe bedrijfsactiviteiten

3.2.13.1 Toelichting van de wijziging

Het Omgevingsplan Utrecht bevat in hoofdstuk 6 regels voor het starten van een bedrijf dat afwijkt van een bedrijvenlijst. Die regels gelden niet voor bestaande activiteiten. Het is wenselijk dit expliciet te maken voor dit omgevingsplan in artikel 2.2.1.

3.2.13.2 Wijziging

Aan artikel 2.2.1 onder g (nieuw) wordt een uitsluitingsbepaling toegevoegd. De toevoeging is onderstreept.

De regels van artikel 6.22 en 6.23 van het omgevingsplan zijn niet van toepassing.

3.2.14 Footprint hoogteaccenten

3.2.14.1 Toelichting van de wijziging

In de regels is de maximale footprint van een hoogteaccent vastgelegd om de slankheid te borgen. De laatste inzichten laten zien dat deze maat te krap is en te weinig ruimte geeft voor bijzondere gebouwen. Daarom is het wenselijk hier meer ruimte te bieden.

3.2.14.2 Wijziging

De bepaling in artikel 2.5.1.8 onder b wordt aangepast, waarbij de doorgehaalde tekst wordt geschrapt en de onderstreepte tekst wordt toegevoegd.

De oppervlakte van een hoogteaccent vanaf een hoogte van 20 meter, maximaal ~~600 m²~~ 750 m² bedraagt (exclusief buitenruimten).

3.2.15 Bouw- en groenzone langs Merwedekanaal

3.2.15.1 Toelichting van de wijziging

Nadere inzichten leiden tot een andere opzet van de groene ruimte langs het kanaal. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter om waar het kan de groene zone langs het kanaal te verbreden (zie ook wijziging hieronder bij 3.2.17) dan om te zoeken naar relatief kleinere groenplekken.

3.2.15.2 Wijziging

De bepaling in artikel 2.5.1.11 wordt verwijderd.

~~Ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' mogen de gronden incidenteel worden bebouwd, uitsluitend ten dienste van de activiteiten transformatie en mits sprake is van voldoende stedenbouwkundige kwaliteit, en de beleving van de parkzone langs het Merwedekanaal niet negatief wordt beïnvloed. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.~~

Op de verbeelding wordt de groenzone ter hoogte van de GEPU locatie verbreed.

3.2.16 Ligging bouwvlak Vliegend Hertlaan

3.2.16.1 Toelichting van de wijziging

Nadere inzichten leiden tot het op één lijn brengen van de grens van het bouwvlak langs de Vliegend Hertlaan.

3.2.16.2 Wijziging

Zie verbeelding.

3.2.17 Vergroten groene ruimte en bouwvlak

3.2.17.1 Toelichting van de wijziging

Er is gezocht naar verdere optimalisatie van de parkzone. Aan de westzijde is ruimte om de functie Groen te verruimen zodat bebouwing hier wordt voorkomen en groene kwaliteit wordt toegevoegd. Hierbij is ook de begrenzing van het bouwvlak aan de zuidzijde van het gebouw van Urban Industrial aangepast.

3.2.17.2 Wijziging

Zie verbeelding.

3.2.18 Breedte aanduiding specifieke vorm van verkeer

3.2.18.1 Toelichting van de wijziging

Nadere inzichten leiden tot het verruimen van de zoekzone voor de oost-west routes voor langzaam verkeer. Het is gewenst om ruimte te houden om zowel ligging van langzaam verkeerroute als ligging van bouwvolumes te optimaliseren. Nu valt zowel voor de noordelijke als de zuidelijke langzaamverkeerroute nog niet te zeggen welke ligging leidt tot bijvoorbeeld de beste inpassingsmogelijkheden van (bestaande) bomen, ecologische verbindingen en haalbaarheid van de verschillende ontwikkeldvelden. De extra maat, waarbinnen de langzaam verkeerroute moet worden gerealiseerd biedt gelegenheid om de ligging goed af te stemmen op de verschillende belangen en randvoorwaarden.

3.2.18.2 Wijziging

Zie verbeelding.

3.2.19 Aanpassen ligging zone-1 (bouwhoogten)

3.2.19.1 Toelichting van de wijziging

Nadere inzichten leiden tot aanpassen van de zone-1 ten koste van zone-2. Aan zuidzijde van het pocketpark is geen hoge bebouwing gewenst

3.2.19.2 Wijziging

Zie verbeelding.

3.2.20 Ligging aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2'

3.2.20.1 Toelichting van de wijziging

Nader inzicht leidt tot het aanpassen van de ligging van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2' waar de school is beoogd.

3.2.20.2 Wijziging

Zie verbeelding.

3.2.21 Aanpassen aanduiding zone 3 bouwhoogte en zone stedelijk accent

3.2.21.1 Toelichting van de wijziging

Nadere inzichten leiden tot het aanpassen van de begrenzing van de ligging van zone-3 (bouwhoogten) en de zone voor het stedelijk accent.

3.2.21.2 Wijziging

Zie verbeelding.

3.2.22 Beoordelingskader leefomgeving

3.2.22.1 Toelichting op de wijziging

In de vastgestelde Stedenbouwvisie voor de toekomst 2040 (2025) is een normering voor bezonning opgenomen die past bij stedelijk gebied en iets meer ruimte geeft voor hoge dichtheden dan de normering in het ontwerp-omgevingsplan. Het is wenselijk om aan te sluiten bij de recente visie en inzichten.

3.2.22.2 Wijziging

In de beoordelingsregel 2.5.7 wordt de onderstreepte tekst toegevoegd en de doorgehaalde tekst verwijderd.

2.5.7 Beoordelingsregels leefomgeving

1. Er is sprake van voldoende bezonning van gebouwen, straten, pleinen, parken, binnenterreinen en straten. Er wordt rekening gehouden met een bezonningsnorm waarbij;
 - a. in de periode 19 februari maart tot 21 oktober sprake is van tenminste 2 bezonningsuren per dag op de gevels van woningen en de openbare ruimte.
 - b. verblijfsplekken in parken en op pleinen minimaal 2 uur per dag worden blootgesteld aan direct zonlicht op de kortste winterdag.
 - c. verblijfsplekken in straten en binnenterreinen minimaal 2 uur zonlicht per dag hebben in de periode van 19 februari maart tot en met 21 oktober.
2. Voor windhinder en windgevaar volgens NEN 8100 wordt rekening gehouden met het volgende beoordelingskader:

- a. voor parken, pleinen, straten en binnentuinen mag geen sprake zijn van de kwalificatie 'slecht' voor windhinder.
 - b. Voor windgevoelige functies zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden wordt rekening gehouden met een beoordeling goed voor de activiteit slenteren (windklasse A en B).
 - c. voor windgevaar mag geen sprake zijn van de kwalificatie 'gevaarlijk'. ~~Matig~~ Beperkt risico op windgevaar wordt alleen geaccepteerd op locaties die vallen binnen activiteitenklasse I (doorlopen).
3. Bij de beoordeling van bezonning en wind wordt rekening gehouden met al verleende omgevingsvergunningen voor gebouwen en toekomstige gebouwen die redelijkerwijs worden voorzien.

3.2.23 Regeling terrassen

3.2.23.1 Toelichting van de wijziging

Het is wenselijk dat de regeling voor horecaterrassen aansluit bij de voorgenomen regeling in het omgevingsplan. De beoordelingsregel in artikel 2.5.6 is hierop aangepast.

3.2.23.2 Wijziging

~~In afwijking van de regel onder lid 2.3 onder 5 is een terras bij een horecagelegenheid toegestaan, als het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het terras veroorzaakt wordt, zoals stemgeluid, op de gevels van omliggende geluidgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (07.00–19.00 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19.00–23.00 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23.00–07.00 uur).~~

In afwijking van de regel onder 2.3 onder 5 is het realiseren, gebruiken, vergroten of verplaatsen van een horecaterras alleen toegestaan, als het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast, waarbij de volgende beoordelingsregels gelden:

- a. het gebruik van een horecaterras levert geen onevenredige geluidhinder op voor omliggende geluidsgevoelige gebouwen en ruimtes. Hiervan is in ieder geval sprake als aangetoond wordt dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het horecaterras veroorzaakt wordt, op de gevels van omliggende geluidsgevoelige gebouwen en ruimtes niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7–19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19–23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23–7 uur);
- b. er is naast de regel onder a geen sprake van onevenredige geluidhinder als dit op voorhand voor de gemeentelijke geluidsadviseur aannemelijk is, op basis van de geringe grootte of de locatie van het horecaterras en de afstand van het horecaterras tot geluidgevoelige gebouwen en ruimtes.

3.2.24 Definitie bestaand

3.2.24.1 Toelichting van de wijziging

Het is gewenst om de definitie van 'bestaand' in verband met bestaande activiteiten op te nemen die aansluit bij de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan en daarbij duidelijk te zijn over het uitsluiten van tijdelijk vergunde activiteiten.

3.2.24.2 Wijziging

In artikel 1.4 wordt een definitie van 'bestaand' opgenomen. De onderstreepte tekst wordt toegevoegd.

Bestaand gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of het feitelijke legale gebruik, voordat de relevante voor de locatie van toepassing zijnde regels uit de wijziging van het omgevingsplan in werking zijn getreden, tijdelijk vergund gebruik uitgezonderd.

Bestaande bouwwerken: bouwwerken die legaal zijn gebouwd of die nog niet zijn gebouwd maar waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, voordat de relevante voor de locatie van toepassing zijnde regels uit de wijziging van het omgevingsplan in werking zijn getreden.

3.2.25 Woonkwaliteit en gemeenschapszin

3.2.25.1 Toelichting van de wijziging

Het is wenselijk om in de regels te verduidelijken dat woongebouwen een bijdrage leveren aan de gemeenschapszin. Bijvoorbeeld door het in de uitwerking opnemen van gemeenschappelijke ruimten, deelvoorzieningen, overmaat in entrees etc.

3.2.25.2 Wijziging

Aan artikel 2.5.1 onder 11 (nieuw) wordt de onderstreepte passage toegevoegd.

Woongebouwen hebben een goede woonkwaliteit en bevorderen gemeenschapszin.

3.2.26 Beoordelingsregel woningbouw, woninggrootte en definities

3.2.26.1 Toelichting van de wijziging

Om sociale huur en middenhuur te stimuleren is een extra voorwaarde toegevoegd ingeval van afwijking van het minimale percentage. Daarnaast is de regeling over de instandhouding vereenvoudigd, is de minimale oppervlakte geregeld in artikel 2.5.1, en zijn definities toegevoegd aan artikel 1.4.

3.2.26.2 Wijziging

Artikel 2.5.2 wordt aangepast waarbij de doorgehaalde tekst is verwijderd en de onderstreepte tekst is toegevoegd.

1. Het minimum percentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en middenkoopwoningen bedraagt per aanvraag omgevingsvergunning, minimaal 40% respectievelijk minimaal 17%, en respectievelijk minimaal 13%.
2. Het is verboden om een woningbouwprogramma te realiseren met een ~~ander~~ lager percentage dan genoemd onder 1.
3. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning met een woningprogramma met een lager percentage mits op een andere wijze in de behoefte voor de doelgroep wordt voorzien waarbij in de eindsituatie een percentage van minimaal 34% geldt voor sociale huurwoningen, minimaal 17% voor middenhuur en maximaal 13% middenkoopwoningen. Voor een lager percentage sociale en middenhuurwoningen geldt aanvullend nog dat de omgevingsvergunning alleen verleend wordt indien het initiatief voorziet in een meerwaarde voor het werkingsgebied. Wanneer sprake is van een meerwaarde ~~Of hiervan sprake is wordt~~ *beoordeeld aan de hand van beleidsregels 'Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1'.*
4. ~~Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder~~

~~of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoning valt. Sociale huurwoningen moeten minimaal 20 jaren lang worden verhuurd als sociale huurwoning.~~

5. ~~Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuur valt. Als bij het initiatief of aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 1, sprake is van erfpacht bedraagt de instandhoudingstermijn 25 jaar. Middenhuurwoningen moeten minimaal 20 jaren worden verhuurd als middenhuurwoning. Als bij het initiatief of aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 1, sprake is van erfpacht bedraagt de instandhoudingstermijn 25 jaar.~~

Toevoegingen artikel 2.5.1:

11. Voor de middenhuurwoningen wordt een oppervlakte van minimaal 45 m² gebruikersoppervlakte (gbo) en maximaal 65 m² gbo gehanteerd met een gemiddelde van 55 m² gbo.
12. Voor de middenkoopwoningen wordt een oppervlakte van minimaal 45 m² gebruikersoppervlakte (gbo) gehanteerd.

Toevoegingen artikel 1.4:

Sociale huurwoningen: Huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Middenhuurwoningen: Huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte;

Middenkoopwoning: Betaalde koopwoning als bedoeld in het Besluit Woningbouwimpuls met een koopprijs van ten hoogste € 405.000. Als bij ministeriële regeling of door middel van een andere wettelijke regeling een andere koopprijs voor een betaalbare koopwoning wordt vastgesteld, geldt deze koopprijs met ingang van het kalenderjaar waarvoor de gewijzigde koopprijs wordt vastgesteld.

3.3 Ondergeschikte verbeteringen

In de motivering zijn redactionele verbeteringen doorgevoerd, waaronder de laatste inzichten uit de Utrechtse standaard. Daarnaast is in paragraaf 2.3.2. tekst toegevoegd over de recent vastgestelde Stedenbouwwisie voor de Toekomst 2040. In paragraaf 2.3.2.3 en 5.12 is de recent vastgestelde Beleidsregel Handhaving illegaal vellen of beschadigen van bomen, gemeente Utrecht toegevoegd. In paragraaf 4.1.3 is de tekst aangevuld met de stedenbouwkundige principes voor het gebied. Ook is een passage toegevoegd over de relatie tussen het omgevingsplan en de bruidsschat, en is de energietoets toegevoegd. In de regels is een onjuiste verwijzing in artikel 2.3 aangepast. Op de verbeelding is de begrenzing van de functie Groen bij het gemeentelijk eigendom afgestemd op de kadastrale grens. Tenslotte is bij de begrenzing van de maximale omvang van functies aangesloten bij het begrip bvo.

4 Toelichting

4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.

In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.

De wijzigingen die in paragraaf 3.3 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

4.2 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'. In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.

De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.

Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwierpt het voorstel van het college.

4.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

¹ Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

4.4 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt². Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

² Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.