



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Beleidsveld	Merwedekanaalzone
Organisatieonderdeel	Ruimte
Opsteller	Peter Meijer
Kenmerk	8917388
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. te verwerken.
2. Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA01 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Voor deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone is een actualiserend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan legt de huidige gebruikssituaties vast en beperkt daarmee - net als de voorbereidingsbesluiten die de afgelopen jaren zijn genomen - de planologische (milieu)ruimte voor enkele bedrijven. Ook voorkomt het nieuw bestemmingsplan dat de bestaande particuliere parkeergelegenheid in deelgebied 6 aangeboden kan gaan worden aan partijen van buiten het gebied i.c. autobezitters uit Merwede (deelgebied 5) en worden de bestaande bouwhoogtes vastgelegd. Tot slot zorgt het nieuwe plan ervoor dat de planologisch-juridische regeling voldoet aan de Omgevingswet.

Context

Aanleiding

Voor de Merwedekanaalzone (deelgebieden 4, 5 en 6) is een omgevingsvisie opgesteld. In de omgevingsvisie zijn de gemeentelijke ambities van gezonde verstedelijking opgenomen en is een robuust ruimtelijk raamwerk uitgewerkt dat ruimtelijke en sociale verbindingen legt tussen het gebied, de omliggende wijken en de stad.

De prognose is dat de stad Utrecht groeit van 340.000 in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040 (<https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers/>). Utrecht wil deze groei faciliteren door inbreiding met als basis het koesteren en versterken van de huidige kwaliteit van Utrecht. De Merwedekanaalzone is een van de gebieden waar door intensief ruimtegebruik en hogere dichtheden een groot deel van de binnenstedelijke groei moet worden opgevangen. Daarom wil de gemeente Utrecht in de Merwedekanaalzone 10.000 woningen realiseren met bijbehorende voorzieningen en werkgelegenheid. Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone kan hierin een belangrijke rol spelen en daarom willen we voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor transformatie. Daarnaast past het plan in de opgave om de beheersverordeningen in aanloop naar de Omgevingswet om te zetten in bestemmingsplannen.

Juridische context

Vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State.

Tevens ontstaat door de vaststelling van dit bestemmingsplan een titel tot onteigening (maar dit betekent nog niet de start van de onteigening).

Beoogd effect

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de actuele functionele en ruimtelijke structuur.

Resultaten ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 19 maart 2021 tot en met donderdag 29 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Zienswijze 7 is buiten de termijn van ter inzagelegging ontvangen. Daarop is bij de indiener van die zienswijze nagegaan waarom de zienswijze niet eerder kon worden verzonden. Daarvoor kon indiener geen verschoonbare redenen geven. De zienswijze zal daarom buiten behandeling worden gelaten. De overige zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad:

- Op [15 oktober 2020](#) heeft de raad het voorbereidingsbesluit Merwedekanaalzone vastgesteld (agendapunt 11).
- Op [21 november 2019](#) heeft de raad het voorbereidingsbesluit Merwedekanaalzone vastgesteld (agendapunt 13).
- Op [29 november 2018](#) heeft de raad het voorbereidingsbesluit Merwedekanaalzone vastgesteld (agendapunt 8).
- Op [8 februari 2018](#) heeft de raad de Omgevingsvisie 'Ruimtelijke Agenda voor de toekomst van de Merwedekanaalzone' en bijbehorende milieueffectrapportage (MER) vastgesteld (agendapunt 6)
- Op [8 februari 2018](#) is raadsbrief Milieueffectrapportage en Ruimtelijke Agenda

Merwedekanaalzone behandeld in de raad (agendapunt 15.1).

- Op [21 december 2017](#) heeft de raad het voorbereidingsbesluit Merwedekanaalzone vastgesteld (agendapunt 8).

Omgevingsvisie

- Op [14 maart 2021](#) staat de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda op het raadsvoorstellenoverzicht.
- Op [8 februari 2018](#) heeft de raad de Omgevingsvisie 'Ruimtelijke Agenda voor de toekomst van de Merwedekanaalzone' en bijbehorende milieueffectrapportage (MER) vastgesteld.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o, te verwerken;
Argumenten	
1.1	<p><u>In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en is daarover een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de zienswijze indiener en het belang van het beleidsvoornemen uit het bestemmingsplan.</u></p> <p>De zienswijzen gaan over parkeren en bereikbaarheid, twee bedrijven zijn van mening dat het door de voorgestelde regeling in het bestemmingsplan beperkt wordt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden, een tankstation dat LPG wil blijven verkopen en eigenaar/ontwikkelaar van een kantorencomplex die wil dat zijn plannen voor transformatie van de locatie een plek krijgen in het bestemmingsplan. De zienswijzen 2 en 6 geven aanleiding om het plan aan te passen. Omdat zienswijze 7 buiten de termijn is ingediend blijft deze als zienswijze buiten beschouwing. Het betreft een bedrijf waaraan in het ontwerp bestemmingsplan een te lage milieucategorie is toegekend en een kantoor waarbij de voorheen geldende beheersverordening niet goed vertaald was naar het bestemmingsplan. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening hebben wij bij de ambtelijke wijzigingen alsnog de inhoud van die zienswijze 7 betrokken. De aanpassingen worden in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport uitgelegd.</p>
1.2	<p><u>De zienswijze 2, onder punt 1 en zienswijze 6 onder punt 4 geven aanleiding om het bestemmingsplan op 2 punten aan te passen.</u></p> <p>Zienswijze 2 onder punt 1 betreft een groothandel. Op basis van de inventarisatie voor het ontwerp was dit als een bedrijf in de milieucategorie 2 ingeschat. Op basis van de zienswijze is vastgesteld dat een categorie 3.1 beter op zijn plaats is. Omdat de gemeente enerzijds bestaande bedrijven niet in hun huidige feitelijke bedrijfsvoering wil beperken, maar anderszijds het plangebied voor de toekomst wel beschikbaar willen houden voor een stedelijke transformatie is voor het bedrijf in artikel 4.1 van het bestemmingsplan een maatwerk bestemming opgenomen en een regeling dat bij beëindiging van het bedrijf uitsluitend een categorie 2 bedrijf mag terugkomen. Daarom is op de verbeelding een aanduiding 'groothandel' opgenomen en is de toelichting in paragraaf 4.2. van het bestemmingsplan aangevuld met een subparagraaf 4.2.1 waarin de regeling voor het betreffende bedrijf wordt uitgelegd. De zienswijze 6 onder punt 4 betreft een kantoor waarvan de bouwregeling op de verbeelding per abuis samengevoegd is met die van een naastgelegen perceel. Dit is hersteld door voor beide percelen een eigen regeling op te nemen op de verbeelding.</p>
1.3	<p><u>In het plan zijn enkele noodzakelijke ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.</u></p>

	<p>Om het uitplaatsen van de LPG verkoop ter plaatse van het benzinestation op termijn mogelijk te maken was in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onder de Omgevingswet is het echter niet meer mogelijk om van een dergelijke bevoegdheid gebruik te maken. Omdat de gemeente met de exploitanten van het tankstation in overleg is over stopzetting van de LPG verkoop ter plaatse is de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6 geschrapt en vervangen door een uitsterfconstructie in artikel 3.1 van het bestemmingsplan.</p> <p>Zienswijze 7 is buiten de termijn ingediend en kan als zienswijze daarom niet in behandeling genomen worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel beoordeeld of de zienswijze tot een ambtelijke aanpassing van het plan moet leiden. Dat is het geval omdat ter plaatse een bedrijf een activiteit (reparatie van vrachtauto's) uitoefent die in categorie 3.2 valt van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor wordt in artikel 4.1 een maatwerk bestemming in het bestemmingsplan opgenomen, als ook een uitsterfconstructie. Op de verbeelding wordt ten behoeve van de maatwerkbestemming een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - handel in vrachtauto's' opgenomen.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestemmingsmogelijkheden zo veel mogelijk een op een overgenomen uit de hier voor geldende Beheersverordening. Daarin was voor de percelen Kadastraal bekend als Utrecht R 1097, R908 en R855 de aanduiding 'gemengd' opgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding per abuis niet opgenomen. Dit is hersteld. Dit leidt tevens tot een aanpassing van artikel 8.1 waarin een regeling voor betreffende de aanduiding is opgenomen.</p> <p>Op het moment van ter inzagelegging van het bestemmingsplan waren nog niet alle vooroverlegreacties ontvangen. Naar aanleiding van het vooroverleg is de tekst in paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan geactualiseerd.</p>
	Beslispunt
2	Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA01 vast te stellen.
	Argumenten
2.1	<p><u>Het bestemmingsplan draagt bij aan de toekomstige transformatie naar een gemengd woon-werkgebied</u></p> <p>Het bestemmingsplan is een actualiseringsplan, bedoeld om de bestaande situatie vast te leggen (conserveren) en te voorkomen dat zich eventuele nieuwe ontwikkelingen voordoen die een belemmering vormen voor de toekomstige transformatie van dit deel van Merwedekanaalzone naar een hoogstedelijk, gemengd woon- en werkgebied met een betere aansluiting op de omgeving. Kortom, een noodzakelijke stap om in de toekomst ook dit deel van de stad gezonder, groener en duurzamer te maken volgens de ambities uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone.</p> <p>Om te voorkomen dat het gebied in de toekomst minder geschikt wordt voor transformatie naar een gemengd stedelijk gebied met wonen en werken wordt voor een aantal bedrijven de maximum toegestane milieucategorie verlaagd en vastgelegd overeenkomstig de feitelijke situatie. Met deze maximering wordt voorkomen dat zich in het gebied nieuwe bedrijven kunnen vestigen met een milieucategorie die niet past in een gemengd woon-werkgebied. Feitelijk verandert dit niks voor de bestaande bedrijven in het gebied, aangezien uit inventarisatie blijkt dat de meeste van de huidige bedrijven geen gebruik maken van de nu nog in delen van het gebied toegestane categorieën 3.1 en 3.2. De zittende bedrijven worden dus niet belemmerd in hun huidige bedrijfsvoering, maar in enkele gevallen wel beperkt in hun uitbreidings- en/of verkoopmogelijkheden (uitsterfconstructie). Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor transformatie naar een gemengd stedelijk woon/werkgebied, zoals voorzien in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Ook worden bestaande bouwhoogtes vastgelegd en wordt een regeling opgenomen die het parkeren koppelt aan de in het plangebied aanwezige functies. Deze regeling is randvoorwaardelijk voor de</p>

	<p>mobilitestrategie van Merwede (deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone) en moet voorkomen dat er parkeeruitwijkgedrag vanuit deelgebied 5 naar deelgebied 6 zou kunnen plaatsvinden</p>
	Kanttekening
2.1	<p><u>Door het bestemmingsplan nemen we planologische ruimte weg bij de bedrijven.</u></p> <p>In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt wel worden bestaande bestemmingen gewijzigd. De gebruiksmogelijkheden van een aantal bedrijven wordt teruggebracht tot hetgeen feitelijk aanwezig is, waardoor er zich in het gebied geen zwaardere bedrijven meer kunnen vestigen. Daarnaast wordt de oude regeling die alleen goothoogten regelde in het gebied vervangen door het vastleggen bouwhoogten. Tenslotte wordt er een regeling voor het parkeren opgenomen die uitwijkgedrag uit omliggende wijken moet voorkomen. Om die reden is een risico analyse planschade opgesteld. Hieruit volgt dat er voor een aantal bedrijfskavels als gevolg van de aanpassing van de milieucategorie planschade te verwachten is. Binnen de reserve Grondexploitaties hebben wij een reservering opgenomen voor het risico planschade bij actualiserende bestemmingsplannen.</p>

Financiën

Vanwege de maximering van de toegestane milieucategorie is een planschaderisico-analyse gedaan, waarvoor - in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan - zicht op dekking moet zijn.

Om inzicht te krijgen in het planschaderisico is een worstcase-scenario inschatting gedaan van de totale planschade; als alle partijen die te maken hebben met de milieucategorie een claim zouden indienen en deze volledig toegewezen zouden krijgen. Er kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een claim worden ingediend. Of er claims volgen, is niet op voorhand te zeggen en als er claims worden ingediend, dan is het nog de vraag of dit ook tot uitkering van een schadebedrag leidt. Dit wordt beoordeeld door een onafhankelijk bureau. Bij die beoordeling spelen aspecten als voorzienbaarheid en daarmee actieve dan wel passieve risicoaanvaarding een belangrijke rol. Dit geldt zowel voor de percelen in vol eigendom als de percelen die in erfpacht zijn uitgegeven.

De mogelijke planschadeclaims kunnen niet worden gedekt uit het gebied, aangezien er nog geen ontwikkeling is. Daarom houden wij rekening met het opvangen van het planschaderisico in de reserve Grondexploitaties. In het MPR 2021 hebben wij een reservering opgenomen voor het risico planschade bij actualiserende bestemmingsplannen. Deze reservering maakt onderdeel uit het investeringspakket in het kader van de groei van de stad bij de Voorjaarsnota 2021. De eventuele kosten voor de planschade uit voorliggend bestemmingsplan kunnen hieruit gedekt worden.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan met het vaststellingsbesluit, digitaal gepubliceerd op [overheid.nl](https://www.utrecht.nl) en op het internet op de websites <https://www.utrecht.nl/bestemmingsplan> en www.ruimtelijkeplannen.nl. De besluiten met bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Alle eigenaren in het gebied zijn per brief op de hoogte gebracht van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Ook zijn ze uitgenodigd voor een digitale bijeenkomst (vanwege corona) waar het ontwerpbestemmingsplan nader is toegelicht en men vragen kon stellen over de inhoud en het proces. Deze bijeenkomst is gecombineerd met de terugkoppeling over het besluitvormingstraject van Omgevingsvisie deel 2 en de gelijktijdig lopende besluitvorming over de invoering van betaald parkeren in het gebied, zodat alle partijen weer op hetzelfde informatieniveau zijn. Daar waar nodig zullen ook maatwerkgesprekken plaatsvinden met partijen die specifieke vragen hebben over hun positie in het gebied.

Communicatie

Onder het kopje vervolg is aangegeven hoe we het besluit bekendmaken.

Niet-Referendabel

De referendumverordening is niet van toepassing op het raadsvoorstel omdat het een raadsbesluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan betreft (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Link naar plan [Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o.](#)
- Het vaststellingsrapport
- Bestemmingsplan Merwedekanaalzonen deelgebied 6, Zeehaenkade (pdf)
- Vebeelding bestemmingsplan Merwedekanaalzonen deelgebied 6, Zeehaenkade (pdf)

Bijlagen informatief

-