

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. Zuidgeest	Datum	148 juli 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 64383	Kenmerk	9043211
E-mail	j.zuidgeest@utrecht.nl	Onderwerp	Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Merwedekanaalzone

Geachte leden van de raad,

In vervolg op de behandeling van het raadsvoorstel “Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.” in de commissie Stad & Ruimte van 1 juli jl. ontvangt u hierbij de gevraagde aanvullende informatie op enkele punten.

Mogelijkheden voor braakliggend terrein aan de Zeehaenkade

Raadsleden vragen zich af welke ruimte er is voor tijdelijke voorzieningen in het gebied, vooruitlopend op de toekomstige transformatiemogelijkheden, en willen weten of hier ook actief over gesproken wordt met bijvoorbeeld de eigenaar van het braakliggende terrein ter hoogte van de Zeehaenkade 62.

Zoals aangegeven tijdens de commissievergadering is er zeker ruimte voor tijdelijke invullingen in het gebied en wordt hier op meerdere plekken ook al gebruik van gemaakt. Denk aan de tijdelijke woningen in de ‘kantoortoren’ van Europalaan 200, de horeca en vergaderruimtes op Europalaan 100 en de sportschool, bierbrouwerij, VR-escaperoom etc. in het pand aan de Eendrachtlaan 80. Zulke tijdelijke functies worden geregeld via een tijdelijke vergunning of bestemmingsplanafwijking (kruimelregeling) en deze mogelijkheid verandert niet met voorliggend bestemmingsplan.

Ook voor het braakliggend terrein aan de Zeehaenkade kijken we naar mogelijkheden voor (tijdelijke) invulling. Het terrein maakt onderdeel uit van een groter perceel tussen het Merwedekanaal en de Eendrachtlaan 80, waar nog een grote bedrijfshal staat en tot voor kort Boxx Opslag Utrecht was gevestigd. Het terrein is sinds vorig jaar in handen van een ontwikkelcombinatie, die hier een bijdrage wil gaan leveren aan de toekomstige transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone. In de gesprekken met deze eigenaar kijken we ook naar mogelijkheden voor tijdelijke invulling op de korte termijn. Aandachtspunt daarbij is dat keuzes over een invulling voor de korte termijn inpasbaar moeten zijn in de businesscase van de totale herontwikkeling. Hier wordt nog op gestudeerd. We komen hierop terug zodra er meer concrete plannen bekend zijn. Het conserverend bestemmingsplan dat nu voorligt, is een belangrijke conditionerende stap voor de gewenste toekomstige transformatie.

Aanpassing raadsvoorstel vanwege technische wijzigingen

Naar aanleiding van de gestelde vragen over het plangebied van de parkeerregeling ~~en~~ het ontbreken van een bomenparagraaf [en de SBI-codes van de groothandel](#) zijn nog enkele technische wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Datum [14~~8~~](#) juli 2021
Ons kenmerk 9043211

Plangebied

Een strikte, juridische interpretatie van het begrip plangebied leidt tot de conclusie dat Eendrachtlaan 10 buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan voor deelgebied 6 van de MWKZ valt (omdat hier immers een zelfstandig bestemmingsplan binnen de grenzen van Merwedekanaalzone deelgebied 6 voor is vastgesteld). Om misverstanden te voorkomen is daarom het woord “plangebied” in de parkeerregeling bij de verschillende bestemmingen (artikel 3.4.1. 4.4.1, 5.4.2, 6.3.3, 8.4.1 en 13.3.3) vervangen door “Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone”. Door deze aanpassing kan de constructie die voor Eendrachtlaan 10 is gebruikt ook worden toegepast op andere, toekomstige ontwikkelingen in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone, ook als daar een nieuw (ontwikkel)bestemmingsplan voor nodig is.

Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 5.8, een bomenparagraaf toegevoegd, conform de afspraken hierover met de raad.

Beide aanpassingen zijn beschreven onder de ambtelijke wijzigingen in paragraaf 2.3.2 van het vaststellingsrapport. In het vaststellingsrapport staan immers alle wijzigingen die voorafgaand aan de vaststelling in het plan zijn aangebracht. Daarbij geven we aan dat deze wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de commissiebehandeling.

Aanpassing SBI-codes groothandel

In het bestemmingsplan is voor het bedrijf Gepu een maatwerkbestemming opgenomen voor de huidige functie als groothandel in levensmiddelen. De hieraan gekoppelde SBI-codes (4632, 4633: groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën, 4638, 4639: groothandel in overige voedingsmiddelen en genotsmiddelen) komen overeen met de SBI-codes zoals deze voor soortgelijke horecagroothandels in de stad worden gebruikt (o.a. Sligro in Cartesiusdriehoek). Zeehaen Beheer B.V., WNP B.V. en Gepu Zelfbedieningsgroothandel B.V. (verder te noemen: Gepu) verzoeken per brief van 12 juli jl. om de codes 46217 en 4631 (groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen (agf)) toe te voegen, aangezien deze in de beheersverordening ook van toepassing zijn op Gepu.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is er in het kader van de stadsbrede eenduidigheid in bestemmingsplannen voor gekozen om de bovengenoemde door Gepu gevraagde codes 46217 en 4631 SBI-codes niet op te nemen in voorliggend bestemmingsplan, omdat de groothandel in agf via de algemene SBI-codes zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan al is toegestaan. Naar aanleiding van de vraag van Gepu is nogmaals gecheckt en bevestigd dat de oorspronkelijk in het bestemmingsplan toegekende SBI-codes, ook gezien de omvang van de activiteiten die bij Gepu plaatsvinden, toereikend zijn om de huidige activiteiten van Gepu te bestemmen.

Om te voorkomen dat hier verdere discussie over ontstaat en om tegemoet te komen aan het verzoek van Gepu zijn de door Gepu gevraagde SBI-codes alsnog opgenomen.

Functie-aanduiding op huisnummer of op kadastraal perceel?

Daarnaast heeft Gepu aangegeven dat de functieaanduiding op het gehele perceelsnummer (771) van toepassing zou moeten zijn en niet slechts gekoppeld aan het huisnummer (Vliegend Hertlaan 8), omdat dit slechts een deel van het perceel beslaat (ook Vliegend Hertlaan 4 is onderdeel van het perceel en van dezelfde eigenaar). Omdat Gepu in zijn eerdere brief (de formele zienswijze) alleen over percelen gekoppeld aan huisnummers heeft gesproken, is dit indertijd zo overgenomen in het plan, maar wij kunnen het verzoek van Gepu volgen en zijn het ermee eens dat het beter is de SBI-codes met functieaanduiding te koppelen aan het kadastrale perceelsnummer. Ook in de beheersverordening, waar dit bestemmingsplan de vervanging van is, zijn de SBI-codes gekoppeld aan het perceel. Ook vanuit dat oogpunt is het voor de hand liggend die lijn aan te houden. In het voorliggende bestemmingsplan is deze koppeling aan het kadastrale perceelsnummer alsnog aangebracht.

Kees Diepeveen
Wethouder voor Wonen, Merwedekanaalzone,
Grondzaken, Openbare Ruimte, Samen voor Overvecht,
Markten en Havens, Wijk Overvecht

Datum [14](#) juli 2021
Ons kenmerk 9043211

U ontvangt [hier](#) voor [de genoemde punten](#) separaat een aangepast raadsvoorstel.

Met vriendelijke groet,

Kees Diepeveen