



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling TAM omgevingsplan, fietsparkeernorm en aanvullend voorbereidingskrediet deelgebied 6 fase 1 Merwedekanaalzone

Beleidsveld	Groot Merwede
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gerben Vat
Kenmerk	30387615
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport 'TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1' met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de voorgestelde ambtshalve wijzigingen in het omgevingsplan te verwerken.
2. De A2 norm voor fietsparkeren van toepassing te verklaren voor het plangebied Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1.
3. Het TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMMERWEDEDG6FASE1-VA01 vast te stellen, waarmee een transformatie naar een compacte woonwijk met daarin 195.000 m² bruto vloeroppervlak (maximaal 2.050 woningen, 17.000 m² bedrijfsruimte, 7.800 m² maatschappelijke voorzieningen en 2.250 m² commerciële voorzieningen) mogelijk worden gemaakt.
4. Het voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van deelgebied 6 Merwedekanaalzone op te hogen met EUR 0,6 miljoen voor het uitwerken van de beleidsregels uitvoering programma fase 1, een beeldkwaliteitsplan, participatie en de grondexploitatie en de reservering voor risico's kostenverhaal (programma Ontwikkelen en Wonen voor Iedereen) te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

Burgermeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgermeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op het gemarkeerde deel van de bijlage 'Indicatieve financiële haalbaarheid omgevingsplan deelgebied 6 MWKZ' op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo (bescherming van de financiële en economische belang van de gemeente), totdat de nog te openen grondexploitatie voor deelgebied 6 wordt gesloten. Dit omdat openbaarmaking van de gemeentelijke financiële kaders de economische en financiële belangen en de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. Marktpartijen, waarmee de gemeente gaat onderhandelen om nadere (uitvoerings-en grond)overeenkomsten te sluiten, kunnen deze gegevens gebruiken bij onderhandelingen, het opstellen van offertes, prijsbepaling en het uitwerken van plannen en strategieën.

Samenvatting

Met dit TAM-omgevingsplan gebaseerd op de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de ruimtelijke agenda en vervolgens de [Nota van Uitgangspunten \(NvU\)](#) voor deelgebied 6 en de daaropvolgende optimalisatieslag van de NvU is er een planologisch-juridisch toetsingskader voor een organische ontwikkeling van deelgebied 6 fase 1. Het Omgevingsplan geeft de belangrijkste stedenbouwkundige en programmatische kaders voor de transformatie van het gebied.

Op onderdelen vindt uitwerking plaats in nog vast te stellen beleidsregels:

- beleidsregels Uitvoering programma fase 1
- beleidsregel Beeldkwaliteitsplan

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning pas wordt verleend als deze beleidsregels Uitvoering programma fase 1 zijn vastgesteld door het college en de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.

Context

Aanleiding

Op 7 oktober 2021 heeft de raad de omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 vastgesteld, waarvan deelgebied 6 een onderdeel is. De Omgevingsvisie schetst kaders voor de transformatie van de gehele Merwedekanaalzone naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en verblijven/recreëren. Deelgebied 6 is onderdeel van de Merwedekanaalzone en betreft het gebied van de Beneluxlaan tot de A12 en van de Zeehaenkade tot aan de Europalaan Zuid.

Met het (herstel)besluit van de raad op 8 juni 2023 voor het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o. is de toen al huidige gebruikssituatie vastgelegd en planologisch beperkt ten opzichte van de eerdere juridische mogelijkheden.

Op 15 september 2022 is het voorkeursrecht gevestigd op het gebied tussen de Eendrachtlaan en het Merwedekanaal (fase 1). Vaststelling van het omgevingsplan voor 15 september 2025 verlengt dit voorkeursrecht met vijf jaar, wat de gemeente in staat stelt strategische posities te verwerven. Het omgevingsplan dat nu voorligt heeft betrekking op dit deel, fase 1, van deelgebied 6. Dankzij het voorkeursrecht zijn de Terberg-locatie en het perceel aan de Winthontlaan 171 verworven, beiden strategisch gelegen.

Verlenging van het voorkeursrecht is nodig omdat er nog meerdere strategische posities in het gebied denkbaar zijn. In de afgelopen periode is daarnaast duidelijk geworden dat dit gebied aandacht heeft van de markt.

De raad heeft op 6 juni 2024 de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor deelgebied 6 vastgesteld, waarin de kaders uit de Omgevingsvisie zijn vertaald naar de context van deelgebied 6. In de NvU is onderscheid gemaakt tussen fase 1 en fase 2. In fase 1 is transformatie kansrijk. Fase 2 bestaat op dit moment uit veel goed verhuurde kantoorgebouwen, daarvoor is nu geen noodzaak tot herontwikkeling. Na vaststelling van de NvU door de raad is er een optimalisatieproces in samenwerking met de raad doorlopen om tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen. Op basis daarvan heeft de raad 12 december 2024 de motie M549 'Ga verder met scenario 4 voor Merwedekanaalzone deelgebied 6' aangenomen. Scenario 4 bestaat uit een ontwikkeling van maximaal 2.050 woningen. In het eindbeeld van de totale wijk bestaat de verdeling van de woningcategorieën uit 13% studentenwoningen, 21% regulier sociaal programma, 17% middenhuur en 13% middenkoop.

Planconcept

Het uitgangspunt voor de 1^e fase van deelgebied 6 is een organische ontwikkeling. Organisch ontwikkelen vindt plaats op basis van een globaal eindbeeld, waarbij de uitwerking perceelsgewijs en gedurende het ontwikkelproces steeds concreter wordt. Dit betekent dat gedurende de planontwikkeling meer gedetailleerde vraagstukken zich aandienen die op voorhand nog niet bekend zijn. Om hierop in te spelen is er een krachtig planconcept ontwikkeld, zoals opgenomen in motivering van het omgevingsplan. Het werken met een planconcept geeft een sterk sturingsmiddel omdat de gemeente zo altijd kan sturen op de doelstellingen en hoofdlijnen. Deze werkwijze is geadviseerd door de commissie omgevingskwaliteit.

Een van de hoofdprincipes van het planconcept voor de 1^e fase van deelgebied 6 is het gebruik van bestaande waarden, zoals bestaande gebouwen, groen, verkavelingsrichting, maar ook de verhalen en geschiedenis van het gebied. Andere principes zijn: het realiseren van een 'verzameling van gebouwen' met verschillende grootte en hoogte, het maken van een sterk raamwerk openbare ruimte, een groene en autoluwe buurt en het creëren van een beschut woonmilieu naast de publieke openbare ruimte. In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 wordt gesproken over bouwblokken. Omdat deelgebied 6 anders dan Merwede organisch wordt ontwikkeld biedt een verzameling van gebouwen meer mogelijkheden om aan te sluiten bij eigendomsgrenzen en de gebouwen ten westen van de Eendrachtlaan.

Werkgebouwen worden gerealiseerd op de plekken die het best autobereikbaar zijn. In het hart van het gebied komt het pocketpark, waaraan horeca, maatschappelijke voorzieningen en werkfuncties zijn gelegen. Ieder woongebouw functioneert als een 'huis' met goede, royale gezamenlijke entree, gezamenlijke ruimtes en een collectieve tuin. Om het karakter van een huis, een thuis, te benadrukken (in een omgeving die vooralsnog door werken wordt gedomineerd) krijgt ieder gebouw een kap. Zo maken we een gebied met hoge dichtheid, waar ook wordt gewerkt, een fijne plek voor toekomstige bewoners. Het gezegde 'huisje, boompje beestje' vergroten we uit, vertaald naar deelgebied 6: huis, boom, beest!

Beschrijving van de strategie in het omgevingsplan

Het omgevingsplan biedt het ruimtelijk juridisch kader voor zowel de bestaande functies als voor de transformatie van het gebied tot gemengde stadswijk. De regeling van het omgevingsplan bevat deze twee lagen met daarbinnen een detaillering. De laag van de bestaande situatie ziet op het behoud van de huidige, bestaande functies met bijbehorende milieucontouren en bijvoorbeeld voldoende ruimte voor de logistieke functies, maar voor nieuw gebruik geldt een vergunningplicht waarbij wordt getoetst aan de regels voor de functie transformatie. Het uitbreiden van bestaande gebouwen is niet toegestaan. De beperkingen slaan op het terugbrengen van de maximale bouwhoogte en uitbreidingen.

De tweede laag met het transformatiegebied maakt de gemengde stadswijk mogelijk met het nieuwe programma bestaande uit maximaal 195.000 m² bruto vloeroppervlak plus de 4.000 m² bruto vloeroppervlak van wat nu Urban Industrial is. Dit transformatiegebied regelt het nieuwe ruimtelijk raamwerk met onderscheid in private en publieke ruimte, kent nieuwe maximale bouwhoogtes met hoogteaccenten toe, regelt de nieuwe functies en het kostenverhaal.

Beleidsregels

Zoals is aangegeven in de [raadsbrief](#) Omgevingsplan deelgebied zes fase 1 planning en proces van 6 maart 2025 wordt in het omgevingsplan gebruik gemaakt van beoordelingsregels waaraan een aanvraag omgevingsvergunning moet worden getoetst. In deze beoordelingsregels wordt op onderdelen gewerkt met zogenaamde 'open normen'. Invulling van die open normen vindt plaats in nog op te stellen beleidsregels. Deze beleidsregels bestaan uit twee documenten, de beleidsregels uitvoering programma fase 1 en een beeldkwaliteitsplan. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de raad en het college stelt de beleidsregels vast. Deze werkwijze met het opstellen van beleidsregels is vaker toegepast binnen de gemeente, o.a. bij Merwede en Beurskwartier.

Na de zomer worden deze documenten in samenwerking met de betrokken eigenaren en andere belanghebbenden in het gebied verder ingevuld. Deze liggen daarom nu nog niet ter besluitvorming voor.

Woningbouwprogramma en voorzieningen

Het omgevingsplan biedt na transformatie van het gebied ruimte voor circa 2.050 woningen. In het eindbeeld van de totale wijk bestaat de verdeling van de woningcategorieën uit 13% studentenwoningen, 21% regulier sociaal programma, 17% middenhuur en 13% middenkoop. Het resterende programma van 36% kan worden aangewend voor vrije sectorwoningen. Dit conform de percentages, zoals door de raad vastgelegd in de motie M549 'Ga verder met scenario 4 voor Merwedekanaalzone deelgebied 6'.

De systematiek van het omgevingsplan houdt in dat initiatiefnemers minimaal 40% sociale huur per initiatief moeten maken en 35% in het middensegment verdeeld over 20% middenhuur en 15% middenkoop, maar dat onder voorwaarden van deze percentages door het college worden afgeweken met als ondergrens op plangebied niveau de bovengenoemde kaders zoals door de raad zijn vastgelegd. Afwijken mag als op een andere wijze elders in de behoefte wordt voorzien en (tenminste bij een lager aandeel sociaal en middenhuur) sprake is van een meerwaarde van het initiatief voor het gebied. Wanneer sprake is van een meerwaarde wordt uitgewerkt in beleidsregels.

Dit betekent dat indien een ontwikkelende partij met een plan komt dat niet voldoet aan de minimaal 40% sociaal en minimaal 35% middensegment er een besluit van het college nodig is om van deze percentages af te wijken ~~tot de percentages zoals door de raad zijn vastgelegd~~. Meer dan de minima vraagt geen besluit. Op deze wijze kan invulling worden gegeven aan de motie "Ambitie houden in goede en slechte tijden" en de motie "Meer woningen mogelijk maken in de Merwedekanaalzone" om binnen het omgevingsplan flexibel om te gaan met het bouwprogramma, maar waarbij de percentages zoals door de raad zijn vastgelegd worden gehanteerd.

Er wordt ingezet op studenten, jongeren, gezinnen, ouderen en kleinere huishoudens. Het maatschappelijk en commercieel programma sluit aan bij de behoeften van deze doelgroepen. In deze nieuwe stadswijk komt naast een basisschool met gymzaal, ook een gezondheidscentrum en een welzijnsaccommodatie.

Bomen (motie 22/74)

De bestaande bomen binnen het plangebied zijn in kaart gebracht met een uitgebreide bomeninventarisatie. In het plangebied staan in totaal 477 bomen. Hiervan zijn 241 bomen verplantbaar en 236 bomen zijn niet verplantbaar. De intentie is deze bomen te behouden en het aantal bomen uit te breiden door middel van de aanleg van nieuwe openbare ruimte, waaronder verschillende groene straten en het oeverpark behorend bij 'rondje Stadseiland'. In paragraaf 8.1.1 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van één of meer bomen en in paragraaf 8.1.2 zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd. Per initiatief wordt aan de hand van de bomeninventarisatie bepaald wat de mogelijkheden zijn voor behoud of herplant. De motie is hiermee afgedaan.

In het plangebied zijn er bij de transformatie van het gebied mogelijkheden in de nieuwe openbare ruimte, waaronder een aantal groene straten en de zone langs het Merwedekanaal (oeverpark) en verder in het aan te leggen pocketpark, om bomen te verplanten en/of nieuwe bomen aan te planten.

Vergroening

Het gebied heeft na transformatie minder verharding ten opzichte van de huidige situatie, omdat de realisatie van het Merwedepark onderdeel is van het plan. Het Merwedepark, dat onderdeel uitmaakt van 'Rondje Stadseiland' wordt vanuit deelgebied 5 doorgetrokken naar deelgebied 6. Het park kent een wisselende breedte langs het kanaal, minimaal 29 meter, grotendeels 35 meter en soms meer dan 50 meter. Dit 'Oeverpark', met een totale lengte van circa 12 kilometer, heeft een betekenis op de schaal van heel Utrecht Zuidwest. Onderdeel van het Merwedepark is een zogenaamd 'pocketpark'

Juridische context

Het ontwerp omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 maart tot en met 17 april 2025. Voor iedereen is het mogelijk geweest om in deze periode een zienswijze in te dienen. Er zijn 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en hierin is afgewogen of een aanpassing ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan nodig is.

De raad is op grond van artikel 2.4 Omgevingswet bevoegd het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omgevingsvergunningen mogen pas worden verleend na vaststelling van de beleidsregels uitvoering programma fase 1 en een beeldkwaliteitsplan. De beleidsregels zijn naar verwachting eind 2025 gereed om het proces van bestuurlijke besluitvorming in te gaan.

Met vaststelling van het omgevingsplan wordt het gevestigde voorkeursrecht verlengd met vijf jaar. Verlenging is mogelijk met nog eens vijf jaar, maar vereist tegen die tijd een afzonderlijk besluit van de gemeenteraad waartegen bezwaar en beroep mogelijk is.

Op de risico's en de beheersing daarvan van het omgevingsplan en bijbehorende werkwijze heeft externe juridische en financiële toetsing plaatsgevonden. Voor de volledigheid is als bijlage een tabel met risico en beheersmaatregelen toegevoegd.

TAM-omgevingsplan

Een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaarden kan. De TAM voorkomt dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt na de invoering van de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan is gemaakt met de techniek (planapplicaties) van de Wet ruimtelijke ordening, maar voldoet juridisch aan de regels van de Omgevingswet. van minimaal 1,3 hectare.

Beslistermijn

Om het voorkeursrecht dat gevestigd is op fase 1 van deelgebied 6 te verlengen is vaststelling van het omgevingsplan door de raad nodig uiterlijk 15 september 2025. Bij vaststelling van het omgevingsplan wordt het voorkeursrecht behouden en verlengd met vijf jaar.

Beoogd effect

Het omgevingsplan maakt de transformatie van deelgebied 6 fase 1 tot een gemengde stadswijk mogelijk. De gemeente kan regie houden op de ontwikkeling door het behoud van het voorkeursrecht voor de komende vijf jaar met een mogelijke verlenging van nog eens vijf jaar.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- 6 maart 2025 [Raadsbrief](#) Omgevingsplan deelgebied zes fase 1 planning en proces
- 12 december 2024 aangenomen [Motie M549](#) Ga verder met scenario 4 voor MWKZ deelgebied 6
- 19 november 2024 [Raadsbrief](#) presentatie en beantwoording vragen technische sessie
- 21 november 2024 [Raadsbrief](#) over verwerving van de Propertize-locatie
- 24 oktober 2024 [Raadsbrief](#) over het resultaat van de optimalisaties
- 6 juni 2024 [Vaststelling](#) Nota van Uitgangspunten deelgebied 6 Merwedekanaalzone
- 8 juni 2023 ([Herstelbesluit](#)) Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.
- 25 mei 2023 [Raadsbrief](#) over verwerving van de Terberg-locatie
- 15 september 2022 [Aanwijzing](#) in het kader van de Wvg deelgebied 6, fase 1
- 7 oktober 2021 [Vaststelling](#) Omgevingsvisie en MER Merwedekanaalzone Deel 2
- 15 juli 2021 [Bestemmingsplan](#) Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport 'TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1' met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de voorgestelde ambtshalve wijzigingen in het omgevingsplan te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen geven aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen.</u> De 15 ingekomen zienswijzen bieden constructieve input om het omgevingsplan te verbeteren. Een deel van de zienswijzen heeft betrekking op de omgang met bestaande rechten, de woningbouwcategorieën, individuele ontwikkelmogelijkheden en het kostenverhaal. De regeling van het bestaande gebruik is verduidelijkt en aangescherpt: alleen bestaand gebruik is positief bestemd en kan worden voortgezet. Bij wijziging van bestaand gebruik is een omgevingsvergunning nodig. De regeling over de woningbouwcategorieën is ook aangepast en verduidelijkt. Diverse van de zienswijzen hadden betrekking op het feit dat de met de motie vastgestelde percentages hierover niet terug waren te

	lezen in het omgevingsplan. Daarnaast hebben ze betrekking op individuele ontwikkelmogelijkheden. In het vaststellingsrapport is terug te vinden hoe de zienswijzen hebben geleid tot een beter plan.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn ter verbetering van de plansystematiek</u> Na de terinzagelegging zijn redactionele verbeteringen doorgevoerd, de borging van rechten van bestaande bedrijven op punten aangescherpt en de borging van het planconcept Huis, Boom en Beest nagelopen. Daarnaast is een gemengde bestemming stadsverzorgende bedrijvigheid toegevoegd
Kanttekeningen/Risico's	
Beslispunt	
2	De A2 norm voor fietsparkeren van toepassing te verklaren voor het plangebied Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1.
Argumenten	
2.1	<u>De A2 fietsparkeernormen zijn voor bepaalde functies hoger dan de fietsparkeernorm in B gebied en dit past bij de ambitie om het gebied in de toekomst te transformeren tot een autoluw gebied.</u> Voor functies als kantoor, theater en sportschool geldt in A gebied een hogere fietsparkeernorm, omdat in die gebieden de (parkeer)ruimte voor auto's beperkt en duur is waardoor veel mensen gebruikmaken van de fiets. Door nu alvast uit te gaan van deze A norm voor fietsparkeren worden er genoeg fietsparkeerplekken gerealiseerd om op een later moment de transformatie naar een volledig A gebied (met de veel lagere autoparkeernorm) te faciliteren. Het zou op dat moment veel moeilijker zijn om dan alsnog de benodigde extra fietsparkeerplekken te realiseren, terwijl dit nu meteen meegenomen wordt in de planontwikkeling en de bouw. Dit besluit is daarvoor nodig.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Met het toepassen van de fietsparkeernorm A2 in een B1 gebied wijken we af van het parkeerbeleid</u> Normaal gesproken valt een gebied in de A, B of C parkeerzone of wordt in een raadsbesluit besloten dat het plangebied deel gaat uitmaken van een bepaalde zone. In A2 gebied mag men maximaal de helft van de parkeerbehoefte oplossen met reguliere parkeerplaatsen, in B1 gebied is het percentage maximaal 75%. In dit geval wordt het gebied van de 1 ^e fase deelgebied 6 nog niet aangewezen als A2 zone, omdat hier (nog) niet kan worden voldaan aan de randvoorwaarden met bijvoorbeeld voldoende voorzieningen dichtbij. De Merwedekanaalzone is al aangewezen als maatwerklocatie waar bijzondere voorwaarden kunnen gelden op grond van de beleidsregels parkeernormen. Bij de eerstvolgende wijziging van de beleidsregels parkeernormen zal het college deze nieuwe maatwerkmogelijkheid expliciet benoemen in de beleidsregels.
Beslispunt	
3	Het TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMMERWEDEDG6FASE1-VA01 vast te stellen, waarmee een transformatie naar een compacte woonwijk met daarin 195.000 m ² bruto vloeroppervlak (maximaal 2.050 woningen, 17.000 m ² bedrijfsruimte, 7.800 m ² maatschappelijke voorzieningen en 2.250 m ² commerciële voorzieningen) mogelijk worden gemaakt.
Argumenten	
3.1	<u>Vaststellen van het omgevingsplan verlengt het gevestigde voorkeursrecht.</u>

	<p>Op fase 1 van deelgebied 6 rust sinds drie jaar een voorkeursrecht, wat de gemeente een eerste recht van koop geeft. Hierdoor zijn al twee strategische posities verworven. Uit ervaringen elders in Utrecht en in Nederland is duidelijk geworden dat het voorkeursrecht grondspeculatie, maar ook vertraging in de planvorming beperkt of zelfs voorkomt. Binnen het plangebied zijn nog diverse strategische posities denkbaar. Om het voorkeursrecht te behouden is vaststelling van het omgevingsplan uiterlijk 15 september 2025 nodig.</p>
3.2	<p><u>Het plan en de te maken beleidsregels gebundeld omvatten een innovatieve strategie om op organische wijze tot haalbare plannen te komen.</u></p> <p>Het omgevingsplan betreft een omgevingsplan zonder tijdvak. Dat betekent dat er geen periode is vastgelegd waarin de ontwikkeling tot stand moet komen. Daarmee kent het omgevingsplan twee lagen; de huidige functie en de toekomstige functie. Maar transformatie wordt wel gestimuleerd, want uitbreidingen van bijvoorbeeld de huidige functies zijn niet meer mogelijk. Juist omdat een organische ontwikkeling vooraf geen vaste periode kent is flexibiliteit belangrijk. Door de opzet van het omgevingsplan in combinatie met de beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan wordt hier zoveel als mogelijk aan voldaan binnen de door de raad vastgestelde kaders.</p>
3.3	<p><u>Het omgevingsplan maakt ook niet-woonprogramma mogelijk.</u></p> <p>Deelgebied 6 fase 1 wordt een gemengde stadswijk. In de regels van het omgevingsplan is daarom ook het maximale niet-woonprogramma opgenomen. Horeca en andere commerciële functies komen samen met het welzijnscentrum in het centrum rondom het pocketpark het meest tot hun recht. Ruimte voor religie en levensbeschouwing kan daar ook een plek krijgen. De programmering is afhankelijk van de exacte vraag van de organisaties waarmee we in gesprek blijven. De bedrijfsbestemming is specifiek gemaakt. Stadsverzorgende bedrijvigheid is als nieuwe gemengde bestemming toegevoegd ter hoogte van de Vliegend Hertlaan en Winthontlaan, vanwege de bereikbaarheid die dergelijke bedrijven vereisen. Dit hebben we in Utrecht nog niet eerder gedaan, maar in de praktijk komt naar voren dat de behoefte naar deze ruimte groot is. Voorbeelden van stadsverzorgende bedrijven zijn kleine aannemers, dakdekkers, schilder, timmerman, installateurs, technische onderhoudsbedrijven, fietsreparateurs.</p>
3.4	<p><u>De planregels bieden flexibiliteit om te kunnen sturen op de basisschool en de huisarts die als een van de eerste voorzieningen beschikbaar moeten zijn.</u></p> <p>Een school en een huisartsenpost zijn twee voorzieningen die al bij de eerste woningen danwel na de eerste paar honderd woningen beschikbaar moeten zijn om nabijheid van voorzieningen ook stuurbaar te maken. Dit is verwerkt door in de planregels op te nemen dat er bij ingebruikname van de eerste woningen in het gebied een basisschool aanwezig moet zijn en bij meer dan 800 woningen ook een huisartsenpost. In de beleidsregels wordt specifiek opgenomen waar het gezondheidscentrum moet komen. Maar ook dat onderdeel van het gezondheidscentrum eerstelijns zorg moet zijn, waaronder in ieder geval een huisarts. Voor het overige wordt voor de niet woonfuncties bepaald dat deze beschikbaar moeten zijn bij oplevering van de laatste woningen.</p>
3.5	<p><u>De verdeling van woningbouwcategorieën is vertaald in de planregels.</u></p> <p>De raad heeft op 12 december 2024 de motie M549 'Ga verder met scenario 4 voor Merwedekanaalzone deelgebied 6' aangenomen. In de beoordelingsregels woningbouw in het voorliggende omgevingsplan is het percentage middenhuur aangepast van minimaal 30% naar minimaal 17% en de categorie middenkoop toegevoegd (13%), alsmede het criterium van meerwaarde toegevoegd in het geval een initiatief voorziet in een ander percentage dan voorgeschreven. Een middenkoopwoning is een betaalbare 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</p>

	<p>kooprijds met ingang van het kalenderjaar waarvoor de gewijzigde kooprijds wordt vastgesteld.</p> <p>Formeel is er op dit moment geen wettelijke basis om regels over betaalbare koop te stellen, omdat het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) die categorie niet kent. Maar van 17 april tot en met 1 mei 2025 heeft het besluit versterking regie volkshuisvesting opnieuw ter consultatie voorgelegen. In dit conceptbesluit zijn belangrijke wijzigingen van het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen om de samenstelling van de woningvoorraad te borgen. Een sociale koopwoning heet dan een betaalbare koopwoning. Daarom wordt in het gewijzigde omgevingsplan vooruitlopend hierop ook de categorie middenkoop opgenomen.</p>
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	<p><u>Uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven worden beperkt om de prikkel tot transformatie te vergroten.</u></p> <p>Op 8 juni 2023 heeft de raad het (herstelbesluit) bestemmingsplan "Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o. genomen. Dit bestemmingsplan heeft de toen al huidige gebruikssituaties vastgelegd en daarmee de planologische ruimte wat betreft milieucategorieën voor bedrijven beperkt. Eventuele uitbreidingsruimte die in een eerder bestemmingsplan was opgenomen, maakt dit nieuwe TAM-omgevingsplan niet meer mogelijk. Gebouwen die de maximale bouwhoogte bijvoorbeeld niet hadden, hebben die mogelijkheid nu definitief niet meer. Van het plot aan de Eendrachtlaan 100 – 260 (Urban Industrial) wordt de bouwhoogte het meest beperkt van nu 18 meter tot de huidige 9 meter, om de verschillende korrelgrootte van gebouwen te borgen ter hoogte van het pocketpark. Tegelijkertijd wordt wel een hoogteaccent van 43 meter toegestaan met woningbouw boven de plint.</p> <p>In het omgevingsplan wordt voor alle bestaande functies geregeld dat die alleen in bestaande vorm (locatie en omvang) zijn toegelaten. Er 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. Bij wijziging van het gebruik is dan een omgevingsvergunning nodig en wordt getoetst aan de beoordelingsregels voor transformatie. Dat stelt de gemeente 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. Uit de nadeelcompensatierisicoanalyse blijkt dat vastleggen van de bestaande situatie in gebruik en bebouwing in combinatie met het bieden van ontwikkelruimte leidt tot een positieve balans. In hoeverre eventuele schade ook daadwerkelijk optreedt is pas te beoordelen bij de vergunningverlening. Een van de risico's hierbij betreft de leegstandsbeplanning. Hier staat tegenover dat er altijd transformatie naar wonen mogelijk wordt gemaakt en daarnaast wordt aan diverse plots bouwhoogteaccenten toegekend.</p>
3.2	<p><u>Een omgevingsplan zonder tijdvak kent indicatieve berekeningen waardoor de (financiële) uitkomst op voorhand niet zeker is.</u></p> <p>De kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling zijn indicatief doorgerekend. Op basis hiervan is er een indicatief sluitend saldo voor zowel de grondexploitatie als de overige private posities als totaal. Daaruit blijkt dat er een reëel perspectief is op een haalbaar plan. De onzekerheid is gelegen in het indicatieve karakter en de mate van onzekerheid over aannames in de berekening (waaronder de inbrengwaarde van grondeigendommen), waardoor het sluitende saldo in de praktijk ook een tekort op totaalniveau dan wel per eigenaar kan betekenen. Dit risico wordt onder andere beheerst door ruimtelijke en programmatische bijsturingmogelijkheden die zijn opgenomen in de plan- en beleidsregels. Dit biedt knoppen om tot beter passende initiatieven te komen voor zowel de</p>

	grondeigenaar als de gemeente in het proces om te komen tot een omgevingsvergunning.
3.3	<p><u>Een eventueel tekort op de private ontwikkelingen vertaalt zich in een risico voor de gemeente op het kostenverhaal en dit kan mogelijk leiden tot een financieel tekort op door de gemeente te realiseren publieke voorzieningen.</u></p> <p>Bij of na afgifte van de omgevingsvergunning wordt een waardevermeerderingstoets gedaan als onderdeel van de kostenverhaalsbeschikking die door een grondeigenaar moet worden aangevraagd. Deze bepaalt de waardesprong als gevolg van het nieuwe plan en daarmee de mate waarin daadwerkelijk kosten verhaald kunnen worden. Pas dan blijkt of er voor dat bouwplan sprake is van een tekort op het kostenverhaal. Deze waardevermeerderingstoetsen zijn pas over enkele jaren aan de orde. De marktomstandigheden van dat moment zijn bepalend voor de kostenverhaalsbijdrage. Dit maakt dat de mogelijkheden tot kostenverhaal in de loop van de tijd zowel kunnen verbeteren als verslechteren. Het kan blijken dat er op enig moment onvoldoende middelen voor kostenverhaal beschikbaar komen. Dit is een wettelijk vastgelegde werkwijze voor een omgevingsplan zonder tijdvak, maar brengt dus een risico voor de gemeente mee. Om dit risico zoveel als mogelijk te beheersen worden bij de voorbereiding en uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen (zoals de investeringen in de openbare ruimte) de volgende maatregelen ingezet om de kosten te beheersen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financiële verplichtingen ten aanzien van voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgestemd op de voortgang van de bouwplannen, waarbij; • Bij de uitwerking en uitvoering van maatregelen rekening wordt gehouden met de beschikbare dekking uit kostenverhaal, gemeentelijke middelen of anderszins beschikbare middelen; • Waar nodig kan kostenoptimalisatie of tijdelijke inrichting aan de orde zijn; • Indien nodig worden plannen en investeringen voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen getemporiseerd; <p>Indien nodig wordt ingezet op het verkrijgen van aanvullende externe dekking in de vorm van subsidies.</p>
3.4	<p><u>Vanwege het organische karakter is niet op voorhand duidelijk of en wanneer het omgevingsplan zal leiden tot concrete bouwinitiatieven en of deze daadwerkelijk financieel haalbaar zijn.</u></p> <p>In het omgevingsplan en de vast te stellen beleidsregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het in enige mate mogelijk maken om op plotniveau te kunnen sturen om tot voor de grondeigenaar en de gemeente beter passende initiatieven te komen. Deze sturing per plot moet passen binnen de totale gewenste programmatische en ruimtelijke kaders van het omgevingsplan en bijbehorende beleidsregels. Het kan echter blijken dat de mogelijkheden van het omgevingsplan niet leiden tot vergunbare plannen. Tegelijkertijd kan ook een grondeigenaar afhankelijk van de individuele omstandigheden afzien van het maken van een plan of stoppen met het maken van plannen als dit niet leidt tot een voor hem haalbaar plan. Het vaststellen van een omgevingsplan is geen garantie tot herontwikkeling. Het is dan ook niet zeker of en in welke mate de gewenste transformatie naar, grotendeels, woningbouw gerealiseerd gaat worden.</p> <p>Indien in de loop van de tijd blijkt dat het niet mogelijk is om tot voor partijen uitvoerbare voorstellen te komen en er daarmee geen ontwikkeling op gang komt, kan als ultieme beheersmaatregel worden voorgesteld om de ambities van het omgevingsplan bij te stellen.</p>
3.5	<p><u>Op dit moment lopen de gesprekken nog over het vastleggen van dubbelgebruik van een tweetal private parkeergarages in het gebied.</u></p> <p>Het mobiliteitsconcept van een autoluwe stadswijk is mede gebaseerd op het uitgangspunt dat men alleen kan parkeren in gebouwde parkeervoorzieningen en</p>

	niet op maaiveld. Er zijn twee parkeervoorzieningen in het gebied en één op afstand namelijk P&R Westraven. De twee parkeervoorzieningen in het plangebied zijn privaat eigendom. Met de eigenaren worden constructieve gesprekken gevoerd over dubbelgebruik. Contractuele afspraken voor de lange termijn zijn nog in de maak. De beheersmaatregel is dat ook geparkeerd en parkeerplaatsen mogen worden bijgebouwd op het terrein dat de gemeente al in eigendom heeft. In de beoordelingsregel parkeren is de mogelijkheid van tijdelijk parkeren op maaiveld toegevoegd op gemeentelijke kavels, vooruitlopend op sluitende afspraken met de eigenaren van de bestaande gebouwde parkeergebouwen.
Beslispunt	
4.	Het voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van deelgebied 6 Merwedekanaalzone op te hogen met EUR 0,6 miljoen voor het uitwerken van de beleidsregels uitvoering programma fase 1, een beeldkwaliteitsplan, participatie en de grondexploitatie en de reservering voor risico's kostenverhaal (programma Ontwikkelen en Wonen voor Iedereen) te bestemmen als achtervang voor dit krediet.
Argumenten	
4.1	<u>Voor het opstellen van een Omgevingsplan met de bijbehorende producten die niet waren voorzien worden plankosten gemaakt.</u> Bij vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van EUR 0,3 miljoen. Bij vaststelling van de NvU was het opstellen van beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan niet voorzien. Daarnaast is het van belang voor het draagvlak en om tot haalbare ontwikkelingen te komen, om deze documenten in samenwerking met de directe grondeigenaren op te stellen. Dit vraagt dus om een participatieproces. Ook is na vaststelling van de NvU een intensief optimalisatieproces doorlopen om tot haalbare uitgangspunten te komen. Dit bij elkaar zorgt er voor dat het voorbereidingskrediet van EUR 0,3 miljoen opgehoogd moet worden met EUR 0,6 miljoen. Deelgebied 6 wordt zowel door middel van actief als faciliterend grondbeleid tot ontwikkeling gebracht. De gemeente heeft zelf gronden in eigendom waarvoor t.z.t. een grondexploitatie wordt geopend. De kosten die worden gedekt door het voorbereidingskrediet, worden gemaakt ten behoeve van alle grondposities. Voor zover de kosten betrekking hebben op de private grondposities zijn deze onderdeel van het kostenverhaal. De kosten die betrekking hebben op de gemeentelijke grondposities worden in de op te stellen grondexploitatie opgenomen. Tot dat moment worden de voorbereidingskosten conform BBV-voorschriften maximaal 5 jaar geactiveerd. Voor de vaststelling van de grondexploitatie geldt het uitgangspunt dat deze financieel gedekt moet zijn. Na vaststelling van de grondexploitatie worden tot dat moment geboekte voorbereidingskosten deels ten laste van de grondexploitatie gebracht. In de reserve grondexploitaties zijn in het onderdeel pre-grondexploitaties middelen beschikbaar die tot aan het openen van de grondexploitatie als achtervang kunnen dienen. Deze middelen zijn echter volledig bestemd. Daarom is het voorstel om de reservering 'risico's kostenverhaal' in het programma Ontwikkelen en Wonen voor Iedereen als achtervang in te zetten. Deze reservering is nog niet volledig bestemd en door middel van dit raadsbesluit te bestemmen als achtervang voor dit krediet. Het overige deel van de voorbereidingskosten dat betrekking heeft op de niet-gemeentelijke grondposities is onderdeel van de kostenverhaalssystematiek dan wel onderdeel zijn van de leges die de betreffende eigenaar moet betalen via de omgevingstafels.

Financiën

Financiële uitvoerbaarheid bij organische ontwikkeling

Kenmerkend voor het organische proces 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 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 zekerheid over het financiële resultaat.

Om de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van de 1^e fase van deelgebied 6 te vergroten is een optimalisatie van de Nota van Uitgangspunten uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een voorkeursscenario (scenario 4) dat is vertaald in het omgevingsplan (zie ook onder kopje Aanleiding). Ten behoeve van het omgevingsplan is deze indicatieve berekening geactualiseerd naar prijspeil 2025. Uit deze financiële analyse blijkt dat er op gebiedsniveau inclusief 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 nog niet uitgekristalliseerd hoe de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten exact zullen landen op de individuele grondposities. Zoals geduid in de kanttekening 3.4 wil het daarom nog niet zeggen dat er per eigenaar sprake is van een haalbare businesscase. Dit brengt onzekerheden met zich mee waar een aantal beheersmaatregelen tegenover staan, zoals de programmatische en ruimtelijke bijsturingmogelijkheden die zijn opgenomen in de plan- en beleidsregels.

Daarnaast is er een risico dat er niet voldoende middelen uit kostenverhaal beschikbaar komen om de door de gemeente te realiseren publieke voorzieningen te dekken. Zie daarvoor kanttekening 3.3 met bijbehorende beheersmaatregelen en de deels geheime bijlage 'Indicatieve financiële haalbaarheid omgevingsplan deelgebied 6 Merwedekanaalzone'.

Indien in de loop van de tijd blijkt dat het niet mogelijk is om tot voor partijen uitvoerbare voorstellen te komen en er daarmee geen ontwikkeling op gang komt, kan als ultieme beheersmaatregel worden voorgesteld om de ambities van het omgevingsplan bij te stellen. Dit zou dan een nieuw raadsbesluit vragen.

Grondexploitatie

Voor de gemeentelijke eigendommen wordt op een later moment een grondexploitatie opgesteld. Deze bevat de kosten en opbrengsten voor de gemeente als private grondeigenaar die op basis van het omgevingsplan verwacht worden, zoals de opbrengsten uit het bouwprogramma en (onder andere) de kosten voor de grondverwervingen, bouw- en woonrijp maken, kosten voor planontwikkeling en specifieke kosten voor bijvoorbeeld het mobiliteitsconcept en bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen. Voor de vaststelling van de grondexploitatie geldt het uitgangspunt dat deze financieel gedekt moet zijn. De afweging die nu is gemaakt is om de grondexploitatie later voor te leggen, omdat dan een beter zicht is op de financiële haalbaarheid. Ook voor de gemeentelijke eigendommen geldt namelijk dat er op basis van de indicatieve berekeningen reëel zicht is op een haalbare exploitatie, maar dat dit nog niet exact vaststaat vanwege het organische karakter. Wanneer de beleidsregels zijn vormgegeven en in voldoende mate zicht is op het programma en de dekking wordt de grondexploitatie ter vaststelling aangeboden aan de raad. Ook wordt het project dan geijkt in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) om te bepalen of het project zodanig risicovol is dat het project in aanmerking komt voor de RRP. Na vaststelling wordt de grondexploitatie onderdeel van het financieel kader Merwedekanaalzone en wordt deze jaarlijks geactualiseerd in het kader van de MPR.

Dekking plankosten

Met dit raadsbesluit wordt om aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd van EUR 0,6 miljoen vanwege de nog voorziene werkzaamheden voor afronding van het omgevingsplan, verdere uitwerking van de beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan met bijbehorende participatie en het opstellen van een grondexploitatie. Deze kosten waren ten tijde van de aanvraag van het huidige krediet van EUR € 0,3 miljoen nog niet (volledig) bekend, maar zijn nodig om als gemeente te kunnen

blijven sturen in het verdere verloop van het planproces. Ook hiervoor geldt dat deze deels in de toekomstige grondexploitatie worden ingebracht en voor het overige deel onderdeel zijn van de kostenverhaalssystematiek met de overige grondeigenaren. De dekking van de plankosten om te komen tot de bouwinitiatieven van grondeigenaren worden gedekt via de leges als onderdeel van de omgevingstafels of via afspraken in posterieure overeenkomsten. Zie ook argument 4.1.

Nadeelcompensatie

Bestaande bedrijven zijn met uitzondering van de tijdelijk vergunde activiteiten, positief bestemd waarmee rechtszekerheid is geborgd. De nadeelcompensatierisicoanalyse geeft aan dat het vastleggen van de bestaande situatie in gebruik en bebouwing in combinatie met het bieden van ontwikkelruimte kan leiden tot een positieve balans (saldering voor- en nadelen). In hoeverre eventuele (directe of indirecte) schade ook daadwerkelijk optreedt, is pas te beoordelen bij een toekomstig vergunningsmoment voor een nieuwe activiteit. Nadeelcompensatie wordt straks onderdeel van af te sluiten posterieure overeenkomsten of nadeelcompensatieafwentelingsovereenkomsten.

Vervolg

Het omgevingsplan, vaststellingsbesluit en het vaststellingsrapport liggen zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zodra het beeldkwaliteitsplan gereed is voor vaststelling stuurt het college de beleidsregels uitvoering programma fase 1 als bijlage bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan ter informatie mee naar de raad, zodat de samenhang tussen beide documenten inzichtelijk wordt. De verwachting is dat het beeldkwaliteitsplan in het 1^e kwartaal van 2026 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. .

De verkeersontwikkeling als gevolg van de gebiedsontwikkeling van deelgebied 6 wordt gemonitord via het monitoringsplan Groot Merwede. Met de monitor wordt gevolgd hoe de mobiliteitsconcepten in de verschillende gebieden (waaronder die van deelgebied 6) van Groot Merwede werken en wat de effecten zijn van de gebiedsontwikkelingen op het mobiliteitsnetwerk. De monitoring wordt jaarlijks uitgevoerd met een verwachte looptijd van 15 jaar. Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd door het opsturen van de monitoringsrapportage.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

De periode van terinzagelegging liep van 7 maart tot en met 17 april. In die periode zijn 15 zienswijzen ontvangen.

Kenmerkend voor de ingezette organische wijze van gebiedsontwikkeling is samenwerking met alle stakeholders. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de grondeigenaren, ontwikkelaars en beleggers die ook zijn aangeduid als initiatiefnemers. Daarnaast zijn er de gebruikers in het gebied maar ook toekomstige bewoners en omwonenden. Met de initiatiefnemers heeft informeel overleg individueel en in groepsverband plaatsgevonden. Ook heeft er een inloopavond plaatsgevonden voor de terinzagelegging van het omgevingsplan. De uitwerking van het omgevingsplan vindt plaats in de beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan. Dit vindt plaats in samenwerking met de initiatiefnemers en andere belanghebbenden. Dit start na de zomer.

In de [beleidsnota Samen stad maken. Geen Utrecht zonder U](#) staan de kaders voor het samenwerken met Utrechters. Om belanghebbenden anders dan initiatiefnemers te kunnen informeren en om hun kennis en inspiratie in te brengen in het proces is een adviesgroep opgericht. In deze adviesgroep is het ontwerp omgevingsplan besproken en is verkend op welke thema's men wil verdiepen. Onderdeel van de adviesgroep wordt ook de stem van een eventuele toekomstige koper/ woningzoekende. Aanvullend is ook met Business Eiland Utrecht overlegd, een van de leden van de adviesgroep net als watersportverenigingen, ook lid van de adviesgroep.

Communicatie

Na de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeentebled via officiële bekendmakingen.nl. Daarnaast wordt van de vaststelling een mededeling gedaan op onze website [utrecht.nl](#). De vastgestelde wijziging van het omgevingsplan kan

bekeken worden op de website [regels op de kaart en](#) op de computer bij de receptie op de begane grond van het stadskantoor.

De adviesgroep en de indieners van zienswijzen worden apart geïnformeerd over het vaststellingsbesluit, evenals de grondeigenaren binnen het plangebied. Bij de terugkoppeling aan de grondeigenaren wordt specifieke reactie gegeven op de door hun ingediende zienswijzen.

Niet referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een gewijzigd deel van het Omgevingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1
- Digitale link RO publiceer naar TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1

Bijlagen informatief

- TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1 in pdf (met bijlagen)
- Openbare versie 'Indicatieve financiële haalbaarheid omgevingsplan deelgebied 6 Merwedekanaalzone
- GEHEIM: Indicatieve financiële haalbaarheid omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1'
- Risicoschema behorend bij raadsvoorstel TAM Omgevingsplan deelgebied 6 1e fase