

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Vaststelling bestemmingsplan Jagerskade

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Beleidsveld          | Ruimtelijke ontwikkeling    |
| Organisatieonderdeel | Ontwikkelorganisatie Ruimte |
| Opsteller            | Peter Meijer                |
| Kenmerk              | 9600143                     |
| 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 ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. et bestemmingsplan Jagerskade, Overvecht, waarmee de bouw van 67 appartementen wordt mogelijk gemaakt en dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJAGERSKADEOVERVE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJAGERSKADEOVERVE-VA01.dgn, vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## **Samenvatting**

Het plan Jagerskade bestaat uit de nieuwbouw van 67 appartementen in drie woongebouwen langs de Vecht op het terrein van het voormalige partycentrum Vechthuis. Naast woningbouw krijgen de bestaande te behouden monumentale panden op het terrein een horecafunctie en kantoorfunctie. De groene ruimte langs de Jagerskade wordt vergroot en verbeterd. Er is een bestemmingsplan gemaakt om de realisatie van het plan Jagerskade mogelijk te maken. Dit voorstel is gericht op vaststelling van dit bestemmingsplan. In de periode 6 augustus 2021 tot en met 16 september 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan Jagerskade ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 28 zienswijzen ingediend. In het voorliggende raadsvoorstel wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## **Context**

### *Aanleiding*

Het Vechthuis was met een party-congresfunctie gevestigd aan de Jagerskade, maar was niet meer rendabel. Het Vechthuis bestaat uit een monumentaal pand met daarbij een niet-monumentaal gedeelte (Jagerskade 13/15). Het niet-monumentale gedeelte wordt in dit plan gesloopt. Door deze sloop komt er ruimte vrij voor woningbouwontwikkeling en verbetering van de groen-recreatieve zone langs de Vecht. De geplande herontwikkeling bestaat uit het toevoegen van 67 appartementen in 3 gebouwen, het toevoegen van groen en het behoud, maar verkleining, van het bestaande horecaprogramma. Voor de invulling van de ontwikkeling is een bouwenvelop opgesteld, die door het college op 14 juli 2020 is vastgesteld. Het bestemmingsplan Jagerskade sluit aan bij de uitgangspunten uit de bouwenvelop.

### *Ligging van het plangebied*

Het plangebied is gelegen in Overvecht, aan de noordwestkant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de rioolwaterzuivering (RWZI), een bedrijfsverzamelgebouw, de Jagerskade met de Vecht en de bestaande bebouwing aan de Loevenhoutsedijk.

### *Juridische context*

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro). Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan, Overvecht-Noordelijke stadsrand. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming Horeca. Om de woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Om ter plaatse woningen planologisch mogelijk te maken dient het college hogere waarden voor de geluidsbelasting van de nieuwe woningen vast te stellen. Het besluit Hogere Waarden dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn genomen. Het collegebesluit HW1231-besluit hogere waarden Jagerskade is donderdag 23 december 2021 onder mandaat genomen en is als bijlage bij de stukken gevoegd.

### *Beoogd effect*

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Jagerskade en het verlenen van de omgevingsvergunning kan het plan worden gerealiseerd. Het plan omvat drie nieuwe woongebouwen in een groene omgeving langs de Vecht. Het plan vergroot de woningvoorraad in de stad en geeft een aanzienlijke verbetering aan de groene en recreatieve zone langs de Vecht en de aantrekkelijke langzaam verkeersroute de stad in en de stad uit. De ontwikkeling gaat over het realiseren van 67 kleinschalige appartementen. De woningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Van deze appartementen valt 50% in het middensegment en 50% in de geliberaliseerde huur.

### *Resultaten terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 6 augustus 2021 tot en met donderdag 16 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerp aanbieden aan de gemeenteraad. Er zijn 28 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het vaststellingsrapport, dat deel uit maakt van dit besluit. Ook worden in dit rapport enkele ambtelijke wijzigingen van de toelichting van het bestemmingsplan voorgesteld.

### *Coördinatie*

Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse

procedures tegelijk worden doorlopen. In dit geval zijn het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden samen gepubliceerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er voor alle besluiten één beroepsgang bij de Raad van State.

#### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

Het college heeft op 14 juli 2020 de bouwenvelop voor deze locatie vastgesteld. [De gemeenteraad is in juli 2020 hierover geïnformeerd per brief](#). Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van deze bouwenvelop.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan een viertal overleginstanties toegezonden. Prorail en de Veiligheidsregio Utrecht kunnen instemmen met dit plan. De provincie heeft de gemeente erop gewezen dat het een gemeentelijke bevoegdheid is om te bepalen of er bij dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer alle relevante aspecten meegewogen worden. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft in haar reacties aangegeven niet in te kunnen stemmen met dit plan vanwege de aspecten geur en beperking milieuruimte. In juli 2021 heeft het college besloten om het Ontwerpbestemmingsplan Jagerskade ter inzage te leggen voor de zienswijzenprocedure.

In juli 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Jagerskade ter inzage te leggen voor de zienswijzenprocedure.

| Beslispunt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Argumenten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.1        | <p><u>Er zijn nieuwe geurmetingen uitgevoerd bij de RWZI door het bevoegd gezag waaruit blijkt dat geur geen belemmering is voor de ontwikkeling.</u></p> <p>In de geuronderzoeken voor het ontwerp-bestemmingsplan is in eerste instantie uitgegaan van de rekensituatie op basis van de onderzoeksrapporten uit 2016. Deze onderzoeksrapporten hebben gediend als onderbouwing voor de, door de provincie, verleende milieuvergunning. In deze milieuvergunning is uitgegaan van bepaalde geurcontouren op basis van de in 2016 gerealiseerde nieuwe zuiveringsinstallatie.</p> <p>Sinds de nieuwe zuiveringsinstallatie in werking is zijn er veel klachten bekend van omwonenden over geuroverlast vanuit de RWZI en zijn er op het bestemmingsplan over het aspect geur diverse zienswijzen ingediend. Op basis van de klachten zijn gemeente, provincie, waterschap en regionale uitvoeringsdienst al geruime tijd in overleg om de geurproblematiek aan te pakken. Vanuit dit overleg is de zuiveringsinstallatie in 2021 aangepast.</p> <p>Na uitvoering van de aanpassingen aan de zuiveringsinstallatie is er in opdracht van het bevoegd gezag (provincie Utrecht), in overleg met de gemeente Utrecht en met de regionale milieudienst, een nieuwe geurmeting uitgevoerd. In het geuronderzoek is gemeten of de zuiveringsinstallatie op het aspect geur voldoet aan de voorwaarden van de, door provincie, reeds verleende vergunning. Op basis van de metingen komt naar voren dat de zuiveringsinstallatie qua geuremissie voldoet aan de voorgeschreven vergunningsvoorwaarden.</p> <p>Voor het bestemmingsplan is, nadat eerder van de rekensituatie is uitgegaan, nu de feitelijke situatie beoordeeld en als uitgangspunt genomen. Zowel in de feitelijke situatie als in de toekomstige rekensituaties (uitbreiding/omklap RWZI) levert dit woningbouwcomplex geen belemmering op. Omdat de zuiveringsinstallatie nu voldoet aan de, door provincie, voorgeschreven vergunningsvoorwaarden kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in het plangebied van het bestemmingsplan</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Jagerskade en dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.</p> <p>De resultaten van het nieuwe geuronderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2 | <p><u>De zienswijzen geven aanleiding om enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.</u></p> <p>Naar aanleiding van de woningbouwontwikkeling aan de Jagerskade zijn er in het ontwerp-bestemmingsplan al enkele maatregelen opgenomen om de verkeersveiligheid van de in-/uitrit aan de Loevenhoutsedijk te verbeteren. Met het uitvoeren van deze maatregelen is de verkeersveiligheid van de in-/uitrit aan de Loevenhoutsedijk aanvaardbaar.</p> <p>De ontvangen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan hebben grotendeels betrekking op de verkeersveiligheid van de in-/uitrit aan de Loevenhoutsedijk. Naar aanleiding van de grote hoeveelheid zienswijzen op dit punt is er een second opinion uitgevoerd door verkeersadviesbureau Goudappel. De second opinion had als doel om a) de in-/uitrit te schouwen en te toetsen aan de hedendaagse richtlijnen en b) te adviseren met welke eventueel aanvullende maatregelen de verkeersveiligheid nog verder kan worden verbeterd, met dien verstande dat de Loevenhoutsedijk in het recente verleden nog is heringericht en op de (middel)lange termijn eventueel afgewaardeerd wordt naar 30 km/h, zoals benoemd in het Mobiliteitsplan 2040.</p> <p>Uit deze second opinion komt naar voren dat de verkeerssituatie voldoet aan de richtlijnen, maar dat met relatief kleine aanvullende maatregelen de verkeersveiligheid van de in-/uitrit aan de Loevenhoutsedijk nog verder verbeterd kan worden. Dit zijn het toepassen van een busvriendelijke drempel of een 'kussen-drempel' en het wijzigen van een aantal fietsparkeervoorzieningen nabij de in-/uitrit zodat de zichthinder verminderd wordt.</p> <p>Om de maatregelen uit te kunnen voeren zal overlegd worden met diverse partijen die gebruik maken van de openbare ruimte zoals openbaarvervoerbedrijven, politie, brandweer en ambulance. De uitvoering van de maatregelen kan, na overeenstemming met voorgenoemde partijen, gedurende, of indien mogelijk eerder dan, de realisatie van het woningbouwproject worden uitgevoerd.</p> <p>Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De voorgestelde maatregelen kunnen niet worden opgenomen in de juridische planregels van het bestemmingsplan, omdat deze gelegen zijn buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De uitvoering van de maatregelen op de Loevenhoutsedijk dient daarom los beschouwd te worden van de voortgang van het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan.</p> <p>Ook is er een zienswijze ontvangen van de naastgelegen RWZI waarin aangegeven wordt dat zij vrezen voor belemmering van hun bedrijfsuitvoering ter plaatse. Deze zienswijze heeft er mede voor gezorgd dat er een nieuwe geurmeting is uitgevoerd, zie argument 1.1. De resultaten van het nieuwe geuronderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijzen hebben niet geleid tot nieuwe gezichtspunten. Wel worden enkele passages in de toelichting van het bestemmingsplan geactualiseerd. Zie hiervoor paragraaf 2.3.3 van het vaststellingsrapport.</p> <p>De belangrijkste ambtshalve wijzigingen zijn benodigde actualisaties van de toelichting over de aspecten Natuurbescherming en Archeologie.</p> |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>Voor het onderdeel Natuurbescherming is een actualisatie opgenomen in het vaststellingsrapport, omdat er inmiddels meer duidelijkheid is over de concrete maatregelen die zijn verwerkt in het bouwplan ter bescherming en ontwikkeling van de natuur. In het bouwplan zijn minimaal 51 nestkasten verwerkt in de gevels voor de doelsoorten huismus, gierzwaluw en vleermuis.</p> <p>Voor het onderdeel Archeologie is een actualisatie opgenomen in het vaststellingsrapport, omdat er nader archeologisch onderzoek is uitgevoerd en er ook een archeologievergunning met voorwaarden is verleend.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Beslispunt</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                 | Geen exploitatieplan vast te stellen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Argumenten        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1               | <p><u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u></p> <p>Met de ontwikkelaar van het plangebied Jagerskade is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente Utrecht in deze overeenkomst van mogelijke planschadeclaims. De kosten van het maken van het bestemmingsplan worden betaald uit de door de initiatiefnemer betaalde leges.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Beslispunt</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3                 | het bestemmingsplan Jagerskade, Overvecht, waarmee de bouw van 67 appartementen wordt mogelijk gemaakt en dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJAGERSKADEOVERVE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJAGERSKADEOVERVE-VA01.dgn, vast te stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Argumenten        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.1               | <p><u>Het plan past binnen de kaders van de bouwvelop en het plan draagt bij aan de ambities uit de Utrechtse Woonvisie door een vergroting van het woonaanbod.</u></p> <p>Het plan omvat drie nieuwe woongebouwen in een groene omgeving langs de Vecht. Het plan vergroot de woningvoorraad in de stad en geeft een aanzienlijke verbetering aan de groene en recreatieve zone langs de Vecht. De zone langs de Vecht wordt hiermee een aantrekkelijke langzaam verkeersroute om de stad in en uit te gaan. De ontwikkeling gaat over het realiseren van 67 kleinschalige appartementen die zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Van deze appartementen valt 50% in het middensegment en 50% in de geliberaliseerde huur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.3               | <p><u>Met dit project wordt er een positieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de buurten Hoogstraat en Ondiep.</u></p> <p>Dit initiatief realiseert “wonen in het groen”. De groen ingerichte delen van het terrein blijven in bezit van de eigenaar. Het groen direct om de bouwblokken is privé en het “parkje” aan de Jagerskade/Vecht wordt openbaar toegankelijk. Tussen deze twee delen komt een openbaar voetpad met een doorgang van de Loevenhoutsedijk naar de Vecht.</p> <p>De twee panden aan de Jagerskade die een monumentenstatus hebben zullen worden ingericht t.b.v. buurtgerichte horeca. Ook de voormalige kolfbaan blijft behouden en krijgt een kantoorfunctie.</p> <p>Met de uitbreiding van het groen en de realisatie van de nieuwe horeca komt er een mooi rustpunt aan de Vecht wat zowel voor de gebruikers uit de nabijgelegen buurten als voor recreanten op de route langs de Vecht een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving betekent.</p> |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.4                        | <u>De geplande woningen dragen bij aan realisatie van het actieplan Middenhuur</u><br>De 67 appartementen zijn verdeeld in 48 appartementen van 50 m², 12 appartementen van 68 m² en 7 grotere appartementen van 75-100 m². 34 appartementen komen in het geliberaliseerde huursegment en 33 appartementen komen in het middenhuursegment. De doelgroep van dit bouwplan is starters op de woningmarkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.5                        | <u>Het plan heeft een hoge ambitie m.b.t. duurzaamheid</u><br>De woningen in het plangebied zijn allen gasloos en hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0. Er komen zonnepanelen op de daken en de woningen zijn voorzien van goede isolatie. Voor de totale duurzaamheid is in de bouwvelop de eis van een GPR score van minimaal 8 vastgelegd. Hiermee is een goede kwaliteit gegarandeerd van de aspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De verwerking van minimaal 51 nestkasten in de gevels van de nieuwbouw voor drie doelsoorten levert een mooie bijdrage op het aspect diervriendelijke bouwen.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kanttelingen<br>/ Risico's |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.1                        | <u>Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft te kennen gegeven tegen de woningbouwontwikkeling te zijn op dit terrein</u><br>In alle fasen van de planvorming (bouwvelop, voorontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-bestemmingsplan) heeft het Hoogheemraadschap als eigenaar van de naastgelegen RWZI aangegeven tegen de woningbouwontwikkeling te zijn op dit terrein. Hoofdrede hiervan is dat zij van mening zijn dat de realisatie van het in het plan Jagerskade opgenomen woningprogramma van 67 appartementen hun bedrijfsbelang in de weg staat. Het Hoogheemraadschap volgt de ontwikkeling dan ook kritisch. Uit alle uitgevoerde onderzoeken blijkt echter dat de woningbouwontwikkeling uitvoerbaar is zonder de bedrijfsbelangen van de nabijgelegen RWZI te schaden. De woningbouwontwikkeling op dit terrein beperkt de huidige en toekomstige bedrijfsbelangen van de naastgelegen RWZI dan ook niet. |

## Financiën

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en tevens eigenaar van het terrein. De overeenkomst dekt de plankosten, een gedeelte van de kosten voor het verplaatsen van een trafohuisje en de kosten voor het aanleggen van een eventuele nieuwe ontsluitingsweg over het terrein van de RWZI. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente Utrecht in deze overeenkomst van mogelijke planschadeclaims.

## Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites <https://www.utrecht.nl/bestemmingsplan> en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit zes weken lang ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

## Participatie

Bij de totstandkoming van de bouwvelop heeft de ontwikkelaar met de eigenaren van omliggende percelen contact gehad over het plan en is er een bijeenkomst geweest voor geïnteresseerden uit de omgeving. Deze reacties zijn verwerkt in de bouwvelop. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 6 augustus 2021 tot en met donderdag 16 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Tijdens de zienswijzetermijn is er op 31 augustus 2021 een informatiebijeenkomst gehouden met omwonenden conform de destijds geldende coronamaatregelen.

## Communicatie

Degenen die zienswijzen hebben ingediend worden via een brief geïnformeerd over het raadsbesluit.

Daarnaast wordt het raadsbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, het stadsblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie worden belanghebbenden gewezen op de beroepsmogelijkheden tegen uw besluit bij de Raad van State.

### **Niet-Referendabel**

Over dit raadsbesluit kan geen referendumverzoek worden ingediend, want het betreft een raadsbesluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht).

### **Bijlagen**

Bijlagen besluitvorming

- Het volledige, digitale bestemmingsplan (zie bijlage met link maar RO publiceer)
- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Jagerskade

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding.