Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk

23 september 2024

1. INLEIDING 3
1.1 PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.2 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.3 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
2. DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
2.1 TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN 3
2.2 ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN 3
2.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN 4
2.4 PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING 4
2.5 BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN 4
3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
3.1 ALGEMEEN 5
3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
3.3 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN 33
4. BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 34
Indiener 1 – Prorail 34
Indiener 2 35
Indiener 3 38
Indiener 4 – ZIRM advocaten namens Novaxia 38
Indiener 5 – Van der Feltz advocaten 43
Indiener 6 – Straatman Koster advocaten 46
Indiener 7 – Royal Delft Vastgoed 52
5. WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN OP GROND VAN ARTIKEL 6:19 AWB 55
5.1 ALGEMEEN 55
4.1 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN 55

1. Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het zuiden van de stad en bestaat uit delen van de wijken Kanaleneiland, Transwijk, Dichterswijk, Lombok Oost en kantorengebied Smakkelaarsveld eo. Het plangebied heeft globaal de volgende grenzen: in het westen het Amsterdam-Rijnkanaal, in het noorden de Weg der Verenigde Naties/Dominee Martin Luther Kinglaan, in het oosten grofweg de Overste Den Oudenlaan/Europalaan en in het zuiden grofweg de Aziëlaan.
Het plangebied is vooral een woongebied: de belangrijkste functie is wonen met verspreid over het gebied andere functies zoals maatschappelijke functies, kantoren en wijkcentrum functies.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat regels die gericht zijn op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan worden de volgende doelen bereikt:
- uniformering van de regels;
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan;
- beleidsarm omzetten van de regels van de beheersverordeningen, wat inhoudt dat het nieuwe bestemmingsplan zo veel mogelijk het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden overneemt;
- Door het gebruik van nieuwe termen (onder andere als gevolg van de komst van de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en definities) en doordat beheersverordeningen en bestemmingsplannen verschillen in opzet, kunnen er kleine veranderingen optreden in de juridische regeling ten opzichte van de vorige regeling. Die veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten. Een uitzondering hierop is de beperking van de mogelijkheden voor de vestiging van flitsbezorgdiensten conform de regeling in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 staat op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

2. De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het bestemmingsplan aan de gemeenteraad sturen.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. 5 zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en 2 zienswijzen zijn buiten de termijn ontvangen, maar worden toch meegenomen bij de vaststelling en inhoudelijk beoordeeld. Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.
In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

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

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

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, ‘ambtshalve’ of naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo’n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 10 februari 2023 t/m 23 maart 2023 ter inzage gelegen. In deze periode en vlak daarna zijn in het totaal 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en hebben deels tot wijzigingen geleidt. Deze zijn opgenomen bij onderdeel 3.3. Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport.

In de afgelopen periode is het ontwerpbestemmingsplan ook nog eens kritisch ambtelijk beoordeeld en is een aantal fouten van het plan naar boven gekomen. Daarnaast zijn er door nieuwe ontwikkelingen, tussentijds genomen besluiten en nieuwe inzichten nog enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd, zoals enkele nieuwe en actuele teksten voor de toelichting voor onderwerpen als archeologie, externe veiligheid en klimaatadaptie. Verder zijn in het bestemmingsplan ondergeschikte redactionele en kennelijke verbeteringen en verduidelijkingen doorgevoerd. De opzet van de regels is hierdoor niet veranderd. De aanpassingen leiden tot beter toetsbare, toepasbare en handhaafbare regels. Het gaat bijvoorbeeld om het opnemen van betere kruisverwijzingen zodat dit de raadpleegbaarheid verbeterd en het op correcte wijze opnemen van de namen van de functieaanduidingen in de regels zodat deze in overeenstemming zijn met de verbeelding (plankaart). De in het plan opgenomen regeling voor het wonen in onzelfstandige woonruimte aangepast na een aanpassing van de huisvestingsverordening. Op 2 februari 2023 is het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad twee amendementen aangenomen over de herplantplicht bij het kappen van bomen. Deze amendementen zijn in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

3.2 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.2.1 Wijzigingen ten aanzien van de regels:

3.2.1.1 Toevoeging en verwijdering van een aantal begrippen in hoofdstuk 1 van de regels

In het eerste hoofdstuk van de regels het bestemmingsplan staan de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In artikel 1, aangaande de begrippen, zijn een aantal begrippen toegevoegd en een aantal verwijderd. Deze wijziging levert een verbetering op voor het op een juiste en uniforme wijze uit te kunnen leggen van de begrippen en bepalingen van het bestemmingsplan. De verwijderde begrippen kwamen, buiten in de definities zelf, niet terug in het bestemmingsplan.

In *artikel 1 Begrippen* zijn de volgende artikelen toegevoegd:

1) 1.23 Bijzondere bouwlaag
a. Een bouwlaag die aan de voorzijde of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

2) 1.25 Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

3) 1.30 Detailhandel in volumineuze goederen
Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:
a. detailhandel in volumineuze goederen, als auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen;
b. grootschalige detailhandel in recreatie-, en sport- en vrije tijdsartikelen;
c. tuincentra;
d. grootschalige meubeldetailhandel inclusief woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

4) 1.43 Kantoor
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

5) 1.44 Kantoorruimte
Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:
a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
e. entree en receptiehal;
f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

6) 1.62 Kap
Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

7) 1.83 Onderbouw
Een kelder of een souterrain.

8) 1.84 Ondersteunende horeca
Horeca in een detailhandelsvestiging, waarbij als voorwaarden gelden dat:
a. het horecadeel niet direct zichtbaar is vanaf de straatzijde;
b. het pand het aanzicht en de uitstraling behoudt van een detailhandelsvestiging;
c. voor detailhandel tot en met 1.000 m2 bvo de verhouding tussen horeca en publiekstoegankelijke detailhandel 30:70 bedraagt en er een directe relatie is met de producten die in de winkel worden verkocht (het gaat primair om het proeven van producten die in de winkel worden verkocht);

d. voor detailhandel die meer bedraagt dan 1.000 m2 de horeca maximaal 20% bedraagt van het bebouwd oppervlak; dit geldt ook voor de non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken et cetera;

de vestiging zich houdt aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Daarbij zijn een tweetal begrippen uit hoofdstuk 1 verwijderd. Deze begrippen zijn niet noodzakelijk voor de toepassing en toetsing van dit bestemmingsplan. Deze twee begrippen luiden als volgt:

1) 1.5 Agrarisch bedrijf
Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.

2) 1.40 Hoveniersbedrijf
Een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

3.2.1.2 Wijzigingen in functies (hoofdstuk 2) van de regels van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van de bestemmingsplanregels zijn de functies opgenomen, zoals deze in het plangebied moeten gelden. Ten opzichte van het ontwerp zijn hier wijzigingen in doorgevoerd.

Artikel 3 lid 2 onder 5 verplaatst naar artikel 4 lid 2 onder 5

De bepalingen in artikel 3 lid 2 onder 5 en 6 zijn verwijderd. De activiteit zoals beschreven onder 5 stond abusievelijk onder artikel 3, terwijl deze onder de werking van artikel 4 viel. Daarbij was het onjuiste adres in het ontwerpbestemmingsplan genoteerd. Dit artikel luidde:
“Ter plaatse van Europalaan 43 is in afwijking van het doel van de functie ook een winkel in vloerbedekking en gordijnen toegestaan.”
Dit lid is dan ook gewijzigd opgenomen onder artikel 4 lid 2 onder 5:
“5. Ter plaatse van de Europalaan 37 is in afwijking van het doel van de functie ook een winkel in vloerbedekking en gordijnen toegestaan.”

Artikel 3 lid 2 onder 6 verwijderd

Omdat de activiteit zoals opgenomen onder 6 al binnen de werking van artikel 3 valt is er geen sprake van een afwijking en is het niet nodig om deze expliciet te benoemen. Dit artikel luidde:
“Ter plaatse van Europalaan 45 is een autogarage is in afwijking van het doel van de functie ook een autogarage bedrijf toegestaan.”

Artikel 3 lid 3 aangepast

Artikel 3 lid 3 is aangepast waarbij de lijst met niet toegestane activiteiten is uitgebreid naar onze standaard. Deze is gewijzigd naar:
“De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. <u>het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;</u>
2. <u>activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;</u>
3. <u>het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;</u>

4. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
5. inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met een bepaald veiligheidsrisico buiten de inrichting;
6. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren"

Aanpassing regel over het maximale bebouwingspercentage
In artikel 3 lid 4 onder 2 was in het ontwerpbestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage per aanduidingsvlak opgenomen. De formulering van deze bepaling was echter onjuist geformuleerd en komt in verschillende bepalingen terug. De bepaling luidde:
" In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 3.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten."
En is gewijzigd naar:
"In aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' (%) niet worden overschreden.

Deze wijziging is meermaals in het bestemmingsplan toegepast, te weten in de artikelen 5, 8, 10, 11 en 20. Voor al deze regels is de bovenstaande wijziging opgenomen.

Artikel 4 lid 3 aangepast
Artikel 4 lid 3 is aangepast waarbij de lijst met niet toegestane activiteiten is uitgebreid naar onze standaard.
"De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:
1. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
3. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
4. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
5. inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met een bepaald veiligheidsrisico buiten de inrichting;
6. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren."

Artikel 4.4 Activiteiten die alleen met vergunning mogen
De regels in artikel 4 lid 4 zijn verwijderd, dit wordt al geregeld in de algemene regels in artikel 30.1. De regel luidt nu:

"Artikel 4.4 Activiteiten die alleen met vergunning mogen
1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor Bevi-inrichtingen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi samen met artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
   - binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
   - op gronden met een functie verkeer, water of openbaar groen.

   b. voorafgaan aan het verlenen van de vergunning wordt verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting."

Artikel 5 lid 3 aangepast overeenkomstig definitie
In artikel 5 lid 3 staat dat grootschalige detailhandel in ieder geval niet is toegestaan. Deze term is echter gewijzigd naar detailhandel in volumineuze goederen, overeenkomstig de definitie die hierbij een uitleg geeft.

Artikel 6 aangepast ten behoeve van tuin bij woonboten
Om het gebruik van de gronden gelegen binnen de functie Groen als tuin bij de 7 woonboten gelegen aan het Merwedeplantsoen mogelijk te maken, wordt artikel 6.1 aangepast.

Artikel 6.1 Doel van de functie
Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid, en een gezond leefklimaat, water, speel- en verblijfsplekken en bestaande tuinen ten behoeve van woonboten, uitsluitend aangrenzend aan een legale ligplaats van woonboten. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

Artikel 6.2 Activiteiten die bij de functie passen is gewijzigd naar:
Artikel 6.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Amsterdam Rijnkanaal' zijn ook een openbare toiletvoorziening, kademuren, aanlegplaatsen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan;
3. Op Europalaan 55 is het bestaand gebruik toegestaan.

Om de bebouwing van bijbehorende bouwwerken bij de 7 woonboten aan het Merwedeplantsoen mogelijk te maken, wordt aan artikel 6 Groen lid 4 toegevoegd. Deze bepaling is gebaseerd op soortgelijke regelingen in recent vastgestelde bestemmingsplannen en op inhoud de regeling die was opgenomen in bestemmingsplan Dichterswijk/ Croeselaan (vastgesteld 12 april 1990).

6.4 Bouwen is toegestaan, bijbehorende bouwwerken bij woonboten

Het is toegestaan om vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de bij een woonboot behorende gronden te bouwen, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. per woonboot is één vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan;
2. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonboot bedraagt maximaal 2,2 meter;
3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonboot bedraagt maximaal 6 m^2;
4. de te bouwen gronden mogen niet breder zijn dan de lengte van de woonboot: een vrijstaand bijbehorend bouwwerk moet voor de woonboot worden geplaatst, zodat een doorkijk naar het water blijft bestaan.

Voor de leesbaarheid en de toepassing van de functie horeca is artikel 8 uit het ontwerpbestemmingsplan (Horeca categorie B tot en met D2) verwijderd en samengevoegd met artikel 7, voor zover relevant.

Deze zijn gewijzigd naar:
"7.1 Doel van de functie
Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor horecavestigingen.
7.2 Activiteiten die bij de functie passen
Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
2. het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat:
    a. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1' zijn maatschappelijke buurtfuncties en een horecavestiging toegestaan in categorie 'D1' van de Lijst van horeca-activiteiten;
    b. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B' is een horecavestiging toegestaan in de categorie B van de Lijst van horeca-activiteiten;
3. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

7.3 Activiteiten die niet mogen
Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 7.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 7.1 en lid 7.2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

7.4 Activiteiten met een vergunning
In aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd."

Wijziging artikel 8 functie kantoor (voorheen artikel 9)
In artikel 8, de functie kantoor, is in lid 2 een wijziging aangebracht ter verbetering en verduidelijking van het artikel.
Daarbij stonden in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 9 lid 3 onder b gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en showroom onder bouwregels geschaard. Om het gebruik te borgen zijn deze bepalingen uit artikel 9 lid 3 verwijderd en gewijzigd ingevoegd onder het hernummerde artikel 8 lid 2, aangaande activiteiten die bij de functie passen.
In artikel 8.2 lid 3 en 6 is de zinsnede 'in 6 bouwlagen' verwijderd omdat dit niet strookt met de regeling die eronder staat en dit onbedoeld verwarring schept.

Artikel 9 lid 3 onder 2 en 3 is herschreven en is hernummerd naar artikel 8 lid 8.2 onder 4 en 5:

4. "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' is detailhandel met de daarbij behorende voorzieningen ook toegestaan, voor ten hoogste 1.500 m^2 bruto vloeroppervlakte.

5. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is showroom met de daarbij behorende voorzieningen ook toegestaan, voor ten hoogste 1.500 m^2 bruto vloeroppervlakte."

Artikel 10 lid 2 aangepast ter verbetering van de toepasbaarheid
In het artikel 11 zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is een verbetering aangebracht ten behoeve van de toepasbaarheid. Daarbij is dit artikel in de hernummering gewijzigd naar artikel 10.

En deze luidt nu:

"Artikel 10.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:
a. het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen; en
b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, nuts- verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 1' zijn ook sport, bestaande horeca tot en met categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten en zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' zijn ook de volgende activiteiten toegestaan tot een maximum van 500 m^2 bruto vloeroppervlakte:
a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
b. zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten;
c. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie A tot en met categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten;
d. sportactiviteiten; en
e. dienstverlening.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'sport' zijn ook sportvoorzieningen toegestaan.
6. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 2' zijn ook kantoren, sportvoorzieningen en een bedrijfswoning van maximaal 400 m^3 per instelling toegestaan.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 3' zijn ook kantoren toegestaan."

Artikel 16 lid 2 onder 2 en 3 toegevoegd
In artikel 16 lid 2 zijn twee subleden toegevoegd voor respectievelijk woonbotenligplaatsen en de vaarweg op het Amsterdam-Rijnkanaal. De aan het artikel toegevoegde subleden luidden:

2. "Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – woonbotenligplaats' zijn de bestaande legale woonboten toegestaan.
3. Vaarwegen ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg'.

Artikel 19 zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen

Artikel 19 van het ontwerpbestemmingsplan Waterstaat – Watergang is komen te vervallen, omdat deze functie niet meer op de aangepaste verbeelding bij de vaststelling voorkomt. Als het nodig was, is deze regeling samengevoegd met de functie Waterstaat – Waterkering.

Samenvoeging artikelen 'Werken in de wijk

De artikelen 20 tot en met 22 uit het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevoegd tot een nieuw artikel 18 – Werken in de wijk:

Artikel 18 Werken in de wijk

18.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Werken in de wijk zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en de verdiepingen voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

18.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. Op de begane grond: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen, dienstverlening, administratie werkzaamheden, het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. Op de begane grond en de verdieping: activiteiten die passen in een woning.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – belhuis' is op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.
6. Op de volgende locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – afhaalzaak' is op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – categorie A of B1' is op de begane grond het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan;
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 1 – categorie B' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 1 – categorie B';
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 1' is het gebruiken van ruimtes op de begane grond voor andere activiteiten tot 4000 m2 en tot 500 m2 per vestiging toegestaan als het gaat om

a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
b. dienstverlening;
c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
d. recreatieve en/of sportvoorzieningen; en
e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de extra voorwaarde dat niet meer dan 750 m2 van de 4000 m2 aan ruimte wordt gebruikt voor horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.
11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2' is het gebruik van ruimtes op de begane grond toegestaan als het gaat om:
a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
b. dienstverlening;
c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
d. recreatieve en/of sportvoorzieningen;
e. en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;

18.3 Activiteiten die niet mogen
De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:
1. horeca-activiteiten die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
2. winkels die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
3. nieuwe geluidgevoelige functies zoals kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen zijn niet toegestaan.

Samenvoeging artikelen 'Wijkcentrumfunctie'
De artikelen 23 tot en met 26 van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevoegd tot een nieuw artikel 19 - Wijkcentrumfunctie:

Artikel 19 Wijkcentrumfunctie
19.1 Doel van de functie
Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

19.2 Activiteiten die bij de functie passen
Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
3. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst

van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2 - categorie B'.

4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2' is op de begane grond het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen toegestaan;

5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van ondergeschikte horeca - 1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een ondergeschikte horeca toegestaan.

6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie 'Middelzware horeca'; een horecabedrijf in de categorie B, C, D1, D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten alsmede ondergeschikte horeca toegestaan.

7. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie A/B1' is het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten op de begane grond toegestaan;

8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B of D' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B of D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie C' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

12. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D2' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

13. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1 begane grond en verdieping' zijn op de begane grond en verdieping ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

14. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.

15. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond' zijn op de begane grond ook activiteiten die passen in een woning toegestaan.

16. Op de locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

17. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - speelautomatenhal' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor een speelautomatenhal toegestaan.

18. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 3' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan;

19. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - belhuis' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een belhuis toegestaan.

20. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.

21. Op de locatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van sport – 1’ zijn op de begane grond recreatieve en/of sportvoorzieningen toegestaan.

19.3 Activiteiten die niet mogen
De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 21.2 onder 1 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
2. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
3. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB (A);
4. detailhandel in volumineuze goederen.

Wijziging artikel 20 ter verbetering van de leesbaarheid
In artikel 27 zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is een verbetering aangebracht ten behoeve van de lees- en toepasbaarheid. Dit artikel is in de hernummering bij vaststelling gewijzigd naar artikel 20

Naar *artikel 20 – Wonen*: in het vast te stellen bestemmingsplan:

Artikel 20 Wonen
20.1 Doel van de functie
Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

20.2 Activiteiten die bij de functie passen
1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding ‘zorgwoning’ is ook het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – gezondheidszorg’ is ook gezondheidszorg toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – beperkte detailhandel en horeca’ zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
   a. maatschappelijke voorzieningen;
   b. dienstverlening;
   c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   d. op de locaties met de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – 1’ het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd;
   e. op de locaties met de aanduiding ‘’specifieke vorm van detailhandel – 1’het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd.
5. Op de locatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 3’ zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze activiteiten worden uitgeoefend op een bruto vloeroppervlakte van in totaal maximaal 500 m^2: het

gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden, dienstverlening en bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
   a. dienstverlening;
   b. het uitoefenen van een bedrijf in horecacategorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkfunctie' is het ook toegestaan om maximaal 600 m^2 bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen te gebruiken.
8. Op de locatie met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend de bestaande garages of bergingen toegestaan voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en opslag van andere goederen die voor het huishouden gebruikt worden.
9. Op de locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
11. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor" is ook het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.

20.3 Activiteiten die niet mogen

Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

20.4 Activiteiten met een vergunning

a. In aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.

b. In aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' (%) niet worden overschreden.

3.2.1.3 Wijzigingen in de Algemene regels (hoofdstuk 3, 4, 5, 6 en 7)

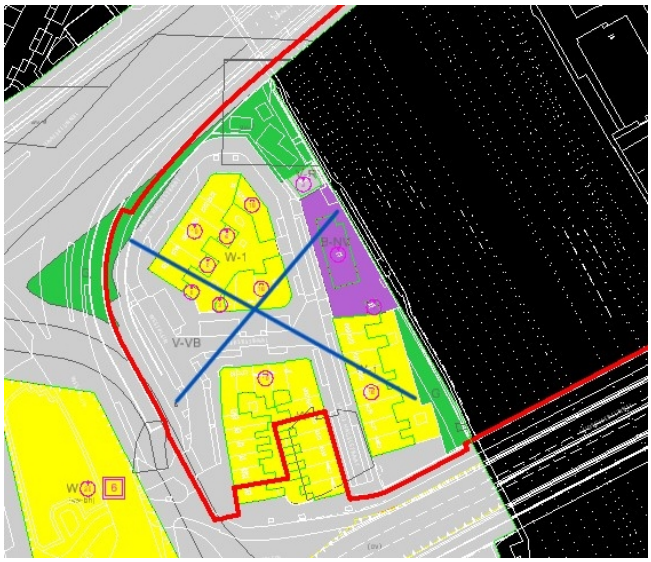
Hoofdstuk 3, 4, 5, 6, en 7 van de regels van dit bestemmingsplan bevatten algemene regels (artikelen 21 en verder). In het Chw bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht, zoals vastgesteld in februari 2023, zijn regels opgesteld die voor het gehele grondgebied van Utrecht gelden. De regels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bevatte een verouderde versie van deze regels. Deze regels zijn aangepast, waardoor deze nu overeenstemmen met de algemene regels zoals voor het gehele grondgebied van Utrecht geldt. Met deze wijziging wordt voorkomen dat bij vaststelling van dit bestemmingsplan de verouderde regels die van het al geldende plan zouden overschrijven. In lijn hiermee zijn ook wijzigingen in de toelichting op de regels aangebracht, die met de algemene regels samenhangen. Daarbij zijn ook de amendementen over de herplantplicht (van 36 maanden naar 14 maanden) bij het kappen van bomen en de wijziging voor de hospitaregeling van de Huisvestingsverordening voor verhuur door de eigenaar van de woning van onzelfstandige woonruimte gewijzigd, waarmee verhuur tot maximaal drie personen wordt toegestaan in het plan verwerkt.

Overgangsrecht gebruik
Voor een juiste toepassing van het overgangsrecht over het gebruik van gronden en bouwwerken wordt artikel 45.2 aangepast waarbij de term 'vaststelling' wordt vervangen door de term 'inwerkingtreding'

3.2.1.4 Wijzigingen in de verbeelding

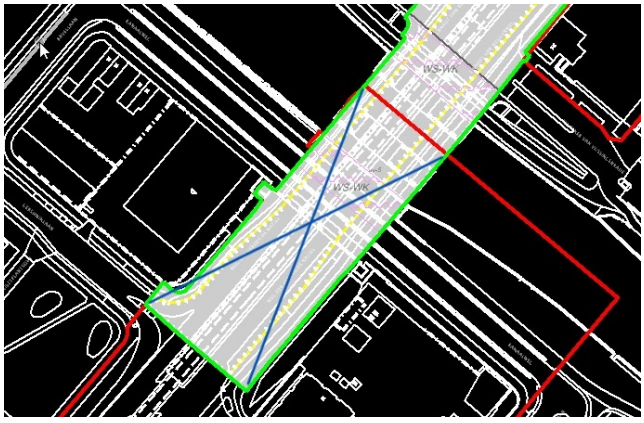
- Het plangebied van het Chw ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk had een ongewenste overlap met de plangebieden van drie ontwikkelbestemmingsplannen. Dit is ongewenst, want hiermee worden de nieuwe ontwikkelingen onmogelijk gemaakt.
  De overlap wordt hersteld en daardoor wordt het plangebied van het bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk verkleind. Het gaat om een overlap met de bestemmingsplannen Lombokplein (vastgesteld 2 februari 2023), Beurskwartier 1(vastgesteld 25 november 2021) en Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 (vastgesteld 24 februari 2022)

Hieronder is met afbeeldingen aangegeven welke grotere delen uit het plangebied van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk worden gehaald.



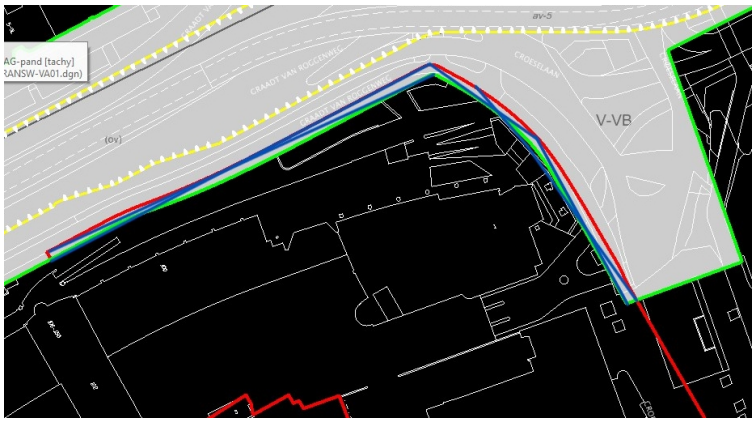
Een deel van het plangebied aan de oostkant van het Westplein wordt verwijderd, het betreft voornamelijk woningen gelegen aan de Lange Hagelstraat en aan de Blekerstraat. Op de afbeelding hiernaast aangegeven met een blauw kruis.

Op deze locatie blijft dan bestemmingsplan Lombokplein gelden.



Een deel van het plangebied ter hoogte van de brug over het Merwedekanaal met de kruising met de Weg der Verenigde Naties wordt verwijderd. Op de afbeelding hiernaast aangegeven met een blauw kruis.

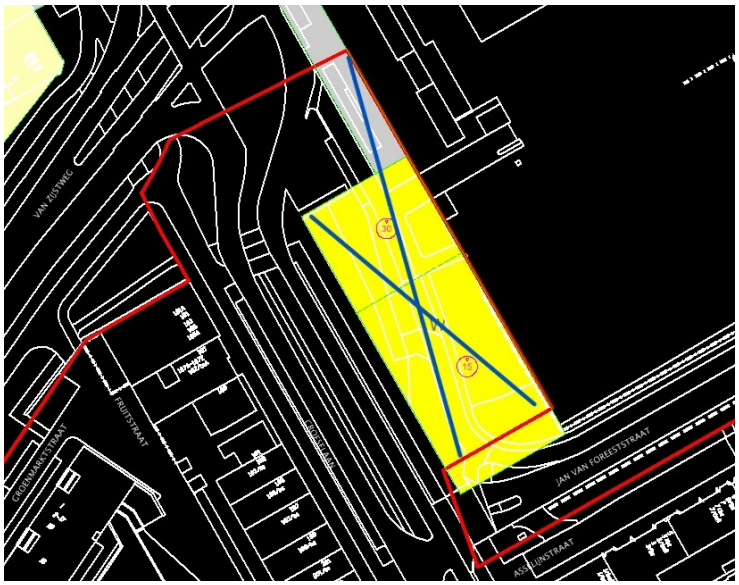
Op deze locatie blijft dan bestemmingsplan Lombokplein gelden.



Een deel van het plangebied aan de zuidzijde van de Graadt van Roggenweg en aan de westzijde van de Croeselaan wordt verwijderd.

Op de afbeelding hiernaast aangegeven met een blauw kruis.

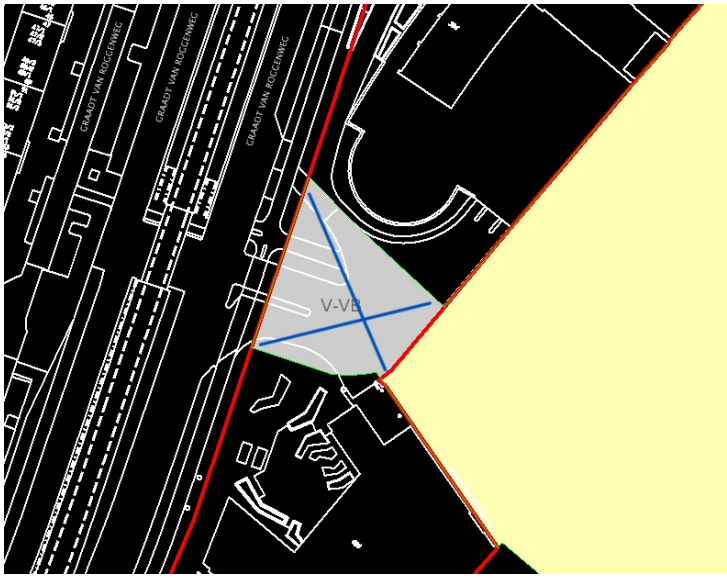
Op deze locatie blijft dan bestemmingsplan Lombokplein gelden.



Een deel van het plangebied gelegen aan de oostzijde van de Croeselaan wordt verwijderd.

Op de afbeelding hiernaast aangegeven met een blauw kruis.

Op deze locatie blijft dan bestemmingsplan Beurskwartier 1 gelden.



Een deel van het plangebied gelegen ten oosten van de Graadt van Roggenweg wordt verwijderd.

Op de afbeelding hiernaast aangegeven met een blauw kruis.

Op deze locatie blijft dan bestemmingsplan Beurskwartier 1 gelden.

Een deel van het plangebied gelegen aan de westzijde van de Europalaan, gelegen tussen de Koningin Wilhelminalaan en het Europaplein wordt verwijderd.

Op de afbeelding hiernaast aangegeven met een blauw kruis.

Op deze locatie blijft dan bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 gelden.

- **Diverse kleinere aanpassingen van de plangrens**
  De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk is op een aantal locaties verspreidt over de plangrens van het gehele plangebied, op detailniveau niet goed afgestemd op de plangrenzen van diverse omliggende bestemmingsplannen en op de grens van de te vervangen beheersverordeningen. Dit heeft tot gevolg dat de plangrenzen op deze locaties zijn aangepast en nu goed afgestemd zijn op bestaande plangrenzen. Deze wijzigingen betreffen zowel beperkte vergrotingen als verkleiningen van het plangebied.

- Diverse aanpassingen specifieke aanduidingen

  Bij de ambtelijke controle van de functies zijn op verschillende plekken onjuistheden geconstateerd in de situering van aanduidingsvlakken in verschillende functies. Deze zijn aangepast overeenkomstig de onderliggende beheersverordeningen, zodat dit niet tot meer mogelijkheden in het plangebied kan leiden en dat de beleidsarme omzetting is geborgd. Er staat op de verbeelding op het perceel Daalsesingel 1-9 een aanduiding '6 bouwlagen' toegestaan. Dit is niet correct omdat voor dit perceel de regeling geldt zoals beschreven in artikel lid 8.2 onder 3. De aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd om dit te verduidelijken.

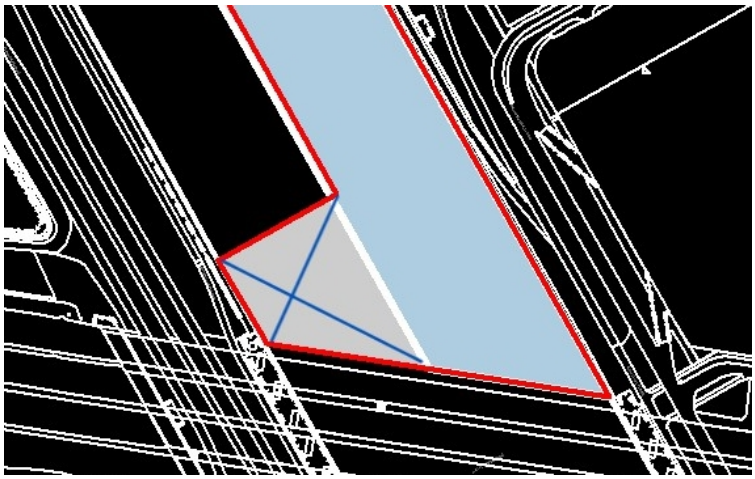
- Aanduiding 'vaarweg' aan de verbeelding toegevoegd
  Op de verbeelding wordt binnen de functie Water ter plaatse van het Amsterdam - Rijnkanaal de aanduiding 'vaarweg' toegevoegd om duidelijk te maken dat dit kanaal een belangrijke en drukke vaarweg is. Deze regeling is afgestemd op de regeling die is opgenomen in andere recente bestemmingsplannen voor dit kanaal.

- Specifieke vorm van water - woonbotenligplaats op de verbeelding toegevoegd
  Op de verbeelding wordt binnen de functie Water ter plaatse van de woonboten gelegen aan de Reviuskade en aan de Da Costakade een aanduiding opgenomen waarmee het plan wordt verbeterd. Door het opnemen van de aanduiding 'Specifieke vorm van water - woonbotenligplaats' wordt duidelijker dat binnen deze aanduiding bestaande legale woonboten zijn toegestaan. Deze regeling is ook opgenomen is andere recent vastgestelde bestemmingsplannen.

- Vervallen bepalingen van de verbeelding verwijderd
  Door de samenvoeging van de functies Horeca en Horeca - Horeca categorie B tot en met D2 de laatstgenoemde functie komen te vervallen en van de verbeelding afgehaald. Ditzelfde geldt voor de functie Water - Watergang, welke door het vervallen van het artikel ook niet terugkomt in de verbeelding.

- Aanpassing locatie dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
  Op de splitsing van de kanaalweg en de Graadt van Roggenweg lag ten onrechte een deel van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Door de situering van de dubbelbestemming lag deze op de brug ter plaatse en dat is niet in lijn met de functie van een waterkering. Dit is gecorrigeerd en de dubbelbestemming ligt nu kloppend over het plangebied.

- Plangrens bij Amsterdam-Rijnkanaal verbeterd
  In het ontwerpbestemmingsplan was ten onrechte een perceel gelegen in of op het Amsterdam-Rijnkanaal binnen het plangebied opgenomen. Dit perceel had de functie Verkeer gekregen. Op de onderstaande afbeelding is dit grijze vlak met de functie verkeer met daardoor een blauw kruis te zien. Dit vlak wordt bij de vaststelling uit het plangebied van dit bestemmingsplan gehaald.



3.2.1.5 Wijzigingen in de toelichting

Omschrijving van het plangebied
In 1.2.2 wordt de omschrijving van het plangebied gewijzigd van:

"Het plangebied ligt in het zuiden van de stad en bestaat uit delen van de wijken Kanaleneiland en Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost."

Naar:
"Het plangebied ligt in het zuiden van de stad en bestaat uit delen van de wijken Kanaleneiland, Transwijk, Dichterswijk, Lombok Oost en het kantorengebied Smakkelaarsveld e.o."

Aanpassing afbeelding in 1.2.2
In paragraaf 1.2.2. is de afbeelding 'Ligging plangebied' vervangen door een nieuwe afbeelding waarop het juiste plangebied is aangegeven.

Toevoeging paragraaf 1.3.2.1 Barro: Amterdam Rijnkanaal
Door de aanwezigheid van het Amsterdam-Rijnkanaal in het plangebied moet worden voldaan aan de bepalingen van het Barro, inzake de bescherming van een rijksvaarweg. Deze paragraaf ontbrak abusievelijk. Deze is alsnog toegevoegd en luidt:

"Voor het Amsterdam Rijnkanaal (een rijksvaarweg) geldt op grond van artikel 2.1.2 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een vrijwaringszone van 25 meter aan weerszijden. Op grond van artikel 2.1.3 van het Barro wordt bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte, de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart, het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten, de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten en het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg. Naast een deel van het Amsterdam Rijnkanaal maakt de een deel van de vrijwaringszone onderdeel uit van het plangebied. Met de functie 'Waterstaat - Waterkering' en de aanduiding 'vaarweg' binnen de functie 'Water' wordt invulling gegeven aan de artikelen 2.1.2 en 2.1.3 van het Barro."

- In 1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen is de verwijzing naar bijlage 2 gewijzigd naar bijlage 3.

Wijziging aangebracht onder 2.2.2 bij de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2
In de toelichting op artikel 3 is een wijziging aangebracht, omdat hetgeen in de toelichting over dit artikel meer beschreef dan de reikwijdte van de bepaling zelf.

De nieuwe tekst luidt:
"De verschillende bedrijven hebben de functie (bestemming) 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2' gekregen. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in de bijlage zelf. Binnen het plangebied zijn ter plaatse van de functie uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Ondergeschikte en met de bedrijfsactiviteiten samenhangende kantoorruimte is onder voorwaarden toegestaan, zie hiervoor artikel 30, lid 30.2."

Wijziging aangebracht onder 2.2.2 bij de functie Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 3.1
In de toelichting op artikel 4 is een wijziging aangebracht, omdat hetgeen in de toelichting over dit artikel meer beschreef dan waar van de bepaling zelf in voorzag.

De nieuwe tekst luidt:
"De verschillende bedrijven in het plangebied onderscheiden zich door de ten hoogste toegelaten milieucategorie. Met deze categorieën wordt aangesloten bij de reeds geldende regelingen voor de gebieden. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in de bijlage zelf. Binnen het plangebied zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Wel voorziet het Chw bestemmingsplan in de mogelijkheid van functieverbreding om leegstand te voorkomen. Bij de functie zijn uitsluitend bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Ondergeschikte en met de bedrijfsactiviteiten samenhangende kantoorruimte is onder voorwaarden toegestaan, zie hiervoor artikel 30, lid 30.2."

Verduidelijking aangebracht onder 2.2.2 bij de functie Horeca
Onder 2.2.2 wordt bij de functie Horeca de onderstaande tekst toegevoegd ter verduidelijking van het plan:

"Croeselaan 122

Op de Croeselaan 122 staat een voormalig verkooppunt voor motorbrandstoffen, deze locatie is ook wel bekend als 'De Pomp". Op deze locatie is een horecavestiging met maatschappelijke buurtfunctie vergund met een tijdelijke vergunning. Voor een permante en passende invulling van deze locatie/ dit perceel lopen gesprekken tussen de eigenaar en onder andere de gemeente Utrecht. Er is nog geen overeenstemming over een gewenste en passende nieuwe invulling voor dit perceel. In het bestemmingsplan is voor deze locatie de functie horeca opgenomen, waarmee het huidige gebruik inclusief een maatschappelijke buurtfunctie voortgezet kan worden. Ook de huidige bebouwing kan blijven staat met de regeling die in dit plan is opgenomen. Als er in de toekomst overeenstemming wordt bereikt over een wenselijke en passende herontwikkeling voor dit perceel en dit past niet in het bestemmingsplan, dan zal hiervoor een separate ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Grondwerk: activiteit in de bodem
Onder 2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) is de toelichtende tekst over artikel 43 Bescherming van archeologische waarden verkort en verduidelijkt. Ook is de Archeologische waardenkaart als bijlage bij de toelichting opgenomen."

Toelichting onder 2.2.2 bij de functie groen nader toegelicht.
In de groenbestemming zijn bestaande tuinen op de oever bij legale ligplaatsen voor woonboten toegestaan. Hiervoor is de volgende passage opgenomen:
"Bestaande tuinen gesitueerd op de oever bij woonboten met een legale ligplaats zijn toegestaan. Ook zijn de bestaande bijbehorende legale bouwwerken in deze tuinen bij de woonboten toegestaan. In het artikel Groen is een aanvullende bouwregeling opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woonboot. Bij elke woonboot is 1 vrijstaande bijbehorend bouwwerk van maximaal 6 m2 en met een maximale bouwhoogte van 2,20 meter toegestaan. Deze regeling is opgenomen voor de tuinen bij 7 legale woonboten gelegen aan het Merwedeplantsoen."

Toelichting onder 2.2.2 bij de functie Horeca – Horeca categorie B tot en met D2 verwijderd
In lijn met het vervallen van de bepaling uit het ontwerpbestemmingsplan, is de toelichting hiervoor eveneens komen te vervallen.

Toelichting onder 2.2.2 bij de functie water nader toegelicht
In de toelichting is een passage toegevoegd ter verduidelijking van de aanduiding 'vaarweg' binnen de functie Water. Deze passage luidt:
"In de functie water is ter plaatse van het Amsterdam-Rijnkanaal is een aanduiding 'vaarweg' opgenomen om duidelijk te maken dat het Amsterdam-Rijnkanaal een belangrijke en drukke vaarweg is."

Toelichting op bepalingen Algemene regels aangepast
In lijn met de hiervoor genoemde wijzigingen om de hoofdstukken 3, 4, 5, 6 en 7 van de regels (algemene regels) is ook de toelichting aangepast zodat deze overeenkomstig het vastgestelde Chw bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht is opgesteld. Hiermee is geborgd dat de bindende regels elkaar niet overschrijven en de toelichting kloppend is ten aanzien van de beoogde uitleg die aan de bepalingen dient te worden gegeven.

Wijziging toelichting op de herplantplicht
Onder 2.6.4 Herplantplicht, lid 46.4 in de toelichting is de toelichtende tekst over de herplantplicht gewijzigd naar aanleiding van de wijziging van hiervan (verkorting van de termijn van 36 maanden naar 14 maanden) bij de vaststelling van het Algemene regelplan Utrecht.

Wijziging toelichting voor de hospitaregeling
Onder 2.4.3.4 over de algemene regels over wonen is de wijziging naar aanleiding van de huisvestingsverordening overgenomen.

Paragraaf ecologie gewijzigd naar Natuurbescherming 3.11
In de toelichting is de paragraaf Ecologie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, omgezet naar Natuurbescherming zodat deze overeenkomstig de standaard is. Daarbij is de inhoudelijke tekst verbeterd en geactualiseerd.

De nieuwe tekst luidt:
"Op grond van de Wet natuurbescherming (hierna Wnb) moet onderzoek gedaan worden naar de effecten van activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de Interim Omgevingsverordening.
Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:
of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.
Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.
Utrechtse soortenlijst

Naast de beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming, geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin staan kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De algemene bescherming van deze soorten op grond van de voormalige Flora en faunawet is met het in werking treden van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 vervallen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.
De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.
Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.
Beschermde gebieden
Natura 2000-gebieden
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning.
Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als dit niet het geval is wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.
Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.
Nationaal Natuurnetwerk en Groene Contour
In de Interim Omgevingsverordening (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.
Algemene zorgplicht
Ten slotte geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel als redelijkerwijs mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Daarom moet iemand die een bepaalde handeling wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen. De zorgplicht dient mede als vangnet voor de bescherming van soorten, waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.
Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.
Plangebied
Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dat betekent dat er geen concrete ontwikkelingen worden voorzien of mogelijk worden gemaakt.
Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland of ander beschermd gebied, zoals Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied of strategische natuurreservering (zie

figuur 4.4). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 10 km ten noorden van het plangebied en betreft de Oostelijke Vechtplassen. Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft daarom geen (negatieve) gevolgen voor de beschermde natuurgebieden en geen (negatieve) gevolgen voor eventuele aanwezige beschermde planten- en diersoorten.
Conclusie
Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en uit gaat van het al bestaande gebruik en de in de beheersverordening al bestaande bouwmogelijkheden, hoeft er voor dit bestemmingsplan geen ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan."

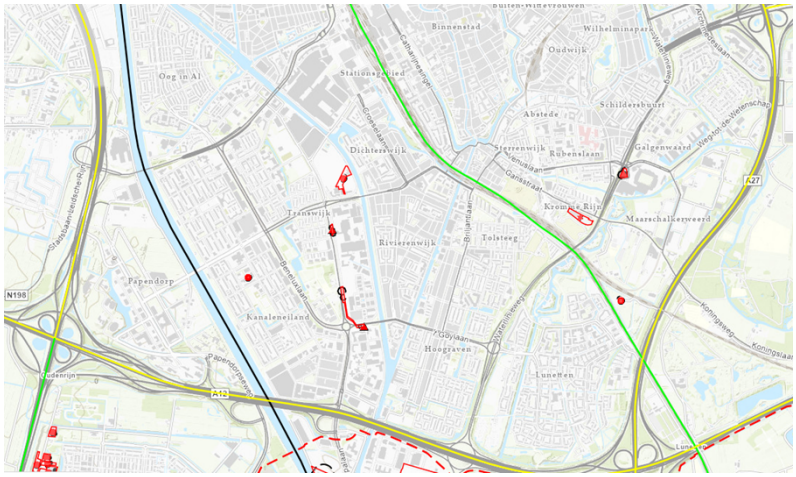
Bomenparagraaf toegevoegd paragraaf 3.12
Volgens de nota Bomenbeleid Utrecht 2009 is bij ruimtelijke plannen een bomenparagraaf noodzakelijk. Deze paragraaf ontbrak echter. Hoewel er in het bestemmingplan geen mogelijkheden ontstaan waarvoor bomen geveld zouden moeten worden, is het opnemen van de bomenparagraaf onverminderd belangrijk. De nieuwe tekst luidt:
"3.12 Bomen
Kader
Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' is bij ruimtelijke plannen een 'bomenparagraaf' noodzakelijk. Hierin moet een uitspraak worden gedaan over de wijze waarop rekening is gehouden met het belang van de bomen.
Plangebied
Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dat betekent dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden behouden, maar dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het verlengde hiervan worden er aldus ook geen grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor eventueel bomen gekapt moeten worden. Daarbij geldt dat in artikel 39 van dit bestemmingsplan regels over het vellen van houtopstanden (bomen) zijn opgenomen.
Conclusie
Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard en brengt geen ontwikkelingen met zich mee waarvoor bomen gekapt moeten worden."

Actualisatie en verbetering Externe Veiligheid
In de toelichting is bij onderdeel 3.5.4 Externe veiligheid de tekst verbeterd en geactualiseerd.

De nieuwe tekst luidt:
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

In de wetgeving staan twee zaken centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Onderzoek
Als gevolg van het plan veranderd de externe veiligheidssituatie niet. Hieronder wordt de externe veiligheidssituatie van het plangebied beschreven:
Volgens de risicokaart liggen er binnen het plangebied en in de directe omgeving verschillende risicobronnen (zie figuur 3.2). Er is sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren, de A2 en de A12, tevens zijn de Ravensveldseweg en enkele afslagen van de A12 aangewezen als regionale transportroute voor gevaarlijke stoffen. Langs de A12 loopt ook het tracé van een DPO buisleiding voor het transport van kerosine. Daarnaast wordt over het spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren gevaarlijke stoffen vervoerd. Het Amsterdam-Rijnkanaal maakt onderdeel van de binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn er verschillende risicovolle inrichtingen in en om het plangebied. In het plangebied ligt Medicort Sportmedisch centrum, net buiten het plangebied liggen het BP Tankstation Beneluxlaan (LPG), Q8 Tankstation Europalaan, Nuon Power Generation Kanaleneiland.



Figuur 3.2 uitsnede risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen
Het Medicort Sportmedisch centrum is geen BEVI inrichting en vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant voor het plan. Wel dient het bedrijf te voldoen aan het activiteiten besluit. Hiermee is de veiligheidssituatie geborgd en in het plangebied aanvaardbaar.

BP Tankstation Beneluxlaan (LPG) en Q8 Tankstation Europalaan liggen. Binnen de PR 10-6 contour van de tankstations liggen in het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten. In de huidige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Met het plan worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De hoogte van het groepsrisico blijft dan ook gelijk. De tankstations vormen dan ook geen belemmering voor het plan.

Nuon Power Generation Kanaleneiland is geen BEVI inrichting. Het plangebied ligt buiten de PR 10-6 contouren van de Nuon Power Generation Kanaleneiland op basis van de risicokaart. Het plan is consoliderend van aard en er worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De hoogte van het groepsrisico blijft dan ook gelijk. Op het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen wijzigingen. De Nuon Power Generation Kanaleneiland vormt geen belemmering voor het plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren
Het spoortraject Breukelen – Betuweroute Meteren loopt deels door het oostelijk deel van het plangebied. De PR 10-6 contour is 0 meter. Binnen deze contour zijn binnen het plangebied geen (beperkt) objecten aanwezig, . Het groepsrisico ligt op basis van de QRA Kruisvaartkade (Royal HaskoningDHV, 2017) ruim onder de oriëntatiewaarde. Gezien met het plan de externe veiligheidssituatie niet veranderd blijft het groepsrisico gelijk.

A2
Ten westen van het plangebied ligt de A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10-6 contour van is 0 meter waar het plangebied buiten valt. Op basis van de beschouwing externe veiligheid voor het bestemmingsplan Papendorp-Noord (Anteagroup, 2022) ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde.

A12
Ten zuiden ligt de A12 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10-6 contour is 25 meter. Binnen deze contour zijn binnen het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig, ook worden met het plan geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt binnen de PR 10-6 contour. Op basis van het onderzoek externe veiligheid A12 Holland Casino Utrecht (Aviv, 2016) is met de komst van het casino het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde komen te liggen. van 0,89 naar 1,65 keer de oriëntatiewaarde. Het dichtstbijzijnde planologisch mogelijke (beperkt) kwetsbare object binnen het plan ligt op circa 300 meter vanaf de rand van de transportroute. Gezien de ligging verder dan 200 meter gelden in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik en volstaat een beknopte verantwoording groepsrisico.

Binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn
Aan de westrand van het plangebied ligt het Amsterdam-Rijnkanaal dat onderdeel is van de binnenvaartroute Corridor Amsterdam-Rijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De transportroute heeft een PR 10-6 contour van 0 meter waarbinnen geen (kwetsbare) objecten aanwezig zijn. Het groepsrisico ligt lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zoals aangegeven in het bestemmingsplan ' Centrum kanaleneiland, deelgebied 4 en 5' (2016).

Buisleidingen
Ten zuiden van de A12 ligt een DPO buisleiding (8 inch, 80 bar voor transport van K2 en K3). De buisleiding heeft een PR 10-6 contour van 0 meter waar het plangebied buiten valt. Het invloedsgebied is 31 meter waar het plangebied buiten valt. De buisleiding is niet relevant voor het plangebied.

Algemeen
Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft daarom geen gevolgen voor het PR of (de hoogte van) het GR. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied (1% letaliteitscontour) van alle hiervoor genoemde transportroutes en inrichtingen is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Verantwoording groepsrisico
De onderstaande beknopte verantwoording van het groepsrisico zal op basis van het advies van de veiligheidsregio nader worden uitgewerkt.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Kanaleneiland is een 'echt' eiland dat wordt omringd door water. In geval van een calamiteit kan gebruik gemaakt worden van een van de vele bruggen die Kanaleneiland verbinden met andere delen van Utrecht. Door de goede spreiding van deze bruggen (van noord naar zuid) is het mogelijk om het plangebied op allerlei punten zowel in oostelijke als westelijke richting te ontvluchten, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Kanaleneiland heeft een gedegen wegennetwerk. De belangrijkste hoofdwegen zijn de Beneluxlaan en Europalaan/Overste den Oudenlaan, Dominee M.L. Kinglaan/Weg der Verenigde Naties, Bevrijdingslaan/Kon. Wilhelminalaan. De straten binnen het netwerk van hoofdwegen bevatten een overzichtelijke gridstructuur met weinig tot geen eenrichtingsverkeer of doodlopende straten. Een mogelijke brand of calamiteit kan via meerdere aanvalswegen geblust worden. Het wegennetwerk biedt daarnaast vluchtmogelijkheden in vier richtingen waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid
Het plangebied bestaat uit een stedelijk gebied met voornamelijk woningen. . De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Het voor het groepsrisico maatgevende scenario is een zogenoemde BLEVE. De effecten van een koude en warme BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Om dekking te zoeken is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Wanneer gebouwen ontbranden of instorten is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Wanneer gebouwen wel bestand zijn tegen de hittestraling, dienen personen binnen te blijven.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit plan. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van verschillende inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Vanwege de consoliderende aard van het bestemmingsplan zal het groepsrisico niet toenemen. Uit de verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd.

Actualisatie en verbetering Klimaatadaptatie
Voor paragraaf 3.4 van de toelichting is de toelichtende tekst verbeterd en geactualiseerd.

De nieuwe tekst luidt:
“De gemeenteraad heeft in februari 2022 de 'Visie Water en Riolering' en de Visie vastgesteld.
De Visie Klimaatadaptatie geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.
De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is.
Water en droogte zijn onderdelen uit de Visie Klimaatadaptatie, voor deze aspecten wordt verwezen naar de hoofdstukken die gaan over het aspect water
Hitte
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen.
In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het 'hitte eiland effect': steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral 's nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).
De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten opgesteld om hittestress te verminderen:
Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw.
De minimale afstand tot een koelteplek is 200 meter;
Er is minimaal 40 % groen per wijk.

Onderzoek en conclusie
Naar verwachting zullen in het plangebied geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden. Er zijn ook geen andere ontwikkelingen te verwachten. Dit bestemmingsplan stelt het behoud van de al aanwezige gebouwen voorop en bevat verder geen bijzondere regels over duurzaamheid.
Het bestemmingsplan staat het plaatsen van zonnepanelen toe.

Het bestemmingsplan heeft geen regeling die zonnepanelen beschermt tegen het bouwen van bijvoorbeeld dakopbouwen die panelen in de schaduw zetten. Dat zou namelijk betekenen dat iemand met het plaatsen van panelen zijn buren de mogelijkheid tot het vergroten van hun woning zou kunnen ontnemen.
Er zijn geen klimaateffecten die met de regels van dit bestemmingsplan opgelost moeten worden."

Wijziging conclusie Archeologie
In de toelichting is bij het onderdeel 3.5.8 Archeologie is de conclusie gewijzigd van:

Conclusie
Binnen het plangebied zijn geen archeologische Rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, namelijk [benoemen]. . Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

Naar:

Conclusie
Binnen het plangebied zijn geen archeologische Rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, namelijk gebied van hoge archeologische waarde en gebied van archeologische verwachting. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewijzigd van:

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de overlegpartners. De ingekomen reacties worden verwerkt in het definitieve ontwerp.

Naar:

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het concept van dit bestemmingsplan is aan enkele instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties en de beantwoording beknopt weergegeven.
ProRail heeft aangegeven dat de verwijzingen van de regels uit paragraaf 2.2 tot en met 2.4 niet overeenkomen met de regels. Dit is aangepast. Verder gaf Prorail aan dat op twee locaties op de verbeelding de bestemming 'Verkeer – Openbaar vervoer' is opgenomen. Deze locaties hebben betrekking op de spoorlijn. ProRail heeft daarom verzocht om de bestemming "Verkeer – Openbaar vervoer" te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Railverkeer". Dit is aangepast. Verder heeft de

Veiligheidsregio Utrecht een viertal opmerkingen aangedragen. Deze opmerkingen gingen over het aanvullen en uitbreiden van de paragraaf over externe veiligheid. Naar aanleiding van de opmerkingen is deze paragraaf uitgebreid.

Structuurwijziging in hoofdstuk 3 van de toelichting

Voor de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan en de toelichting daarop is een structuurwijziging in hoofdstuk 3 aangebracht. Hierdoor is de paragraaf nummering verschoven vanaf paragraaf 3.4. Deze wijziging wijzigt verder niks inhoudelijks aan het bestemmingsplan.

3.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

In hoofdstuk 4 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoordt. Enkele zienswijzen leiden tot aanpassingen in het plan. Hieronder is daarvan een kort overzicht opgenomen.

Verwijzingen in hoofdstuk 2 van de toelichting
In hoofdstuk 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waren een aantal onjuiste verwijzingen opgenomen, deze worden aangepast, zodat de verwijzingen kloppen.

Andere functie voor de spoorlijnen
De functie voor de gronden van ProRail wordt gewijzigd van Verkeer – Openbaar vervoer naar Verkeer – Railverkeer.

Regeling voor oevergebruik bij woonboten
In het ontwerpbestemmingsplan was geen regeling opgenomen voor het oevergebruik bij legale woonboten. Ter verbetering van het plan wordt voor het gebruik van gronden met de functie Groen als tuin/ erf bij woonboten een regeling opgenomen in de functie Groen. De regels en de toelichting worden hiervoor aangepast.

Definitie functie kantoor toevoegen
In het ontwerpbestemmingsplan was geen definitie opgenomen van de functie kantoor. Ter verbetering van het plan wordt deze definitie aan de regels van het plan toegevoegd.

Verduidelijking van artikel 8 functie kantoor (voorheen artikel 9)
Artikel 9.2 wordt verduidelijkt zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de toegestane aantallen vierkante meters kantoor. De zinssnede ‘in 6 bouwlagen’ in de eerste zin van artikel 8.2 onder 3 en 6 wordt verwijderd om zo onduidelijkheid weg te halen.

Verbetering van artikel 7 over de functie Horeca
In artikel 7 van het ontwerpbestemmingsplan stond een aantal verkeerde verwijzingen, deze zijn aangepast en verbeterd.

Verduidelijking van artikel 26.4 onder 2
In het nieuwe artikel 26.4 wordt een verwijzing verduidelijkt.

Aanpassing aanduiding op de verbeelding en in de regels voor ‘De Pomp’ Croeselaan 122
De op de verbeelding opgenomen functieaanduiding ter plaatse van ‘De Pomp’ aan de Croeselaan 122 wordt aangepast naar ‘specifieke vorm van horeca – categorie D1’ waarmee het huidige horecagebruik in combinatie met maatschappelijke buurtfuncties voortgezet kan worden. Ook wordt hier het aanduidingsvlak waarbinnen gebouwd mag worden vergroot en afgestemd op de omvang van de bestaande bebouwing op dit perceel.

Extra aanduiding voor het gebruiken van een bestaande maatschappelijke pand als kantoor:
Voor de locatie Europalaan 93 wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen waardoor ook het gebruik als kantoor van het bestaande pand op deze locatie wordt toegestaan.

4. Beoordeling van de zienswijzen

Indiener 1 – Prorail			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
1	1	**Toelichting** In de toelichting wordt in paragraaf 2.2 “Functies”, paragraaf 2.3 “Bouwen en slopen” en paragraaf 2.4 “Gebouwen en locatie gebruiken” verwezen naar artikelen uit de Regels. De verwijzingen komen niet overeen met artikelen zoals opgenomen in de Regels. ProRail verzoekt deze met elkaar in overeenstemming te brengen	De genoemde verwijzingen in de toelichting naar de diverse regels komen inderdaad niet allen overeen met de artikelen in de regels. De nummering in de toelichting wordt hierop aangepast, zodat de verwijzingen in de toelichting wel kloppen. Conclusie Diverse wijzigingen in de toelichting in paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4 worden gedaan waardoor deze verwijzingen naar de regels van het plan wel kloppen. Dit zijn geen inhoudelijke wijzigingen.
1	2	**Verbeelding** Op twee locaties op de verbeelding is de bestemming Verkeer – Openbaar vervoer (artikel 14) opgenomen. Deze locaties hebben betrekking op de spoorlijn. ProRail verzoekt daarom de bestemming “Verkeer – Openbaar vervoer” te wijzigen in de bestemming “Verkeer -- Railverkeer”.	De genoemde locaties hebben inderdaad betrekking op de spoorlijn. Dit is niet goed weergegeven op de verbeelding waarop de verkeerde functie/ bestemming is opgenomen op de verbeelding. De bestemming op deze twee locaties wordt gewijzigd van ‘Verkeer – Openbaar’ vervoer naar de bestemming ‘Verkeer – Railverkeer’. De verbeelding van het plan wordt hierop aangepast.
1	3	**Voorbehoud aanvullen zienswijze** ProRail neemt aan hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken	Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan. Conclusie De verbeelding wordt aangepast op verzoek van indiener waardoor de twee aangegeven locaties de passende functie Verkeer – Railverkeer krijgen. De door indiener aangegeven onjuiste verwijzingen in de toelichting worden aangepast in de paragrafen 2.2, 2.3 en 2.4.

Indiener 2			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
2	1	**Bestemming groen i.p.v. tuin** Het verbaast indieners dat hun tuinen en de daarbij horende vergunde schuren, vlonders, verharding en nutsvoorzieningen nu als groen bestemd worden, zonder enige functieaanduiding die gebruik als tuin rechtvaardigt. Daarom stellen indieners voor om volgens de huidige situatie tussen het wandelpad en de watergang, aansluitend op de functieaanduiding woonschepenligplaats (bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden) de tuinen bij de woonschepen een aanduiding te geven die de huidige situatie recht doet.	Op 10 december 2023 is van een aantal bewoners van woonboten gelegen aan het Merwedeplantsoen een e-mail gericht aan de commissieleden ontvangen ter aanvulling op de eerder ingediende zienswijze. Deze email is ook betrokken bij de onderstaande beantwoording van de zienswijze. De constatering van indiener klopt dat er een groenbestemming is opgenomen ter plaatse van de oever bij de betreffende woonboten gelegen aan het Merwedeplantsoen. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Voor woonboten geldt in Utrecht ook de havenverordening en het gemeentelijk woonbotenbeleid. De gronden van de oever naast de 7 aanwezige en legale woonboten aan het Merwedeplantsoen zijn meerdere jaren in gebruik als tuin. Op deze oever zijn de afgelopen jaren diverse schuren, vlonders, verhardingen en schuttingen gerealiseerd. Er zijn geen gemeentelijke vergunningen gevonden in het gemeentelijke bouwarchief voor de realisatie van deze schuren, vlonders en schuttingen. De 7 woonboten aan het Merwedeplantsoen hebben allen een ligplaatsvergunning. De betreffende oevergronden zijn eigendom van Rijkswaterstaat. Er zijn geen overeenkomsten gesloten tussen de eigenaar van de gronden (Rijkswaterstaat) en de huidige bewoners van de woonboten en daarmee de gebruikers van deze gronden aan de oever over het gebruiken van deze gronden. In het bestemmingsplan Dichterswijk/ Croeselaan uit 1990 is voor deze oevergronden bij de 7 woonboten gelegen aan het Merwedeplantsoen een

			specifieke bestemming opgenomen (Oever – Erf), waarmee de oevergronden mogen worden gebruikt als tuin en ook zijn binnen bepaalde voorwaarden bijbehorende bouwwerken toegestaan. De inhoud van deze regeling uit bestemmingsplan Dichterswijk/ Croeselaan voor het gebruik en het bebouwen van deze gronden op de oever bij de 7 legale woonboten wordt opgenomen in artikel 6 van de regels bij de functie Groen. Hiermee is het gebruiken van de oever bij deze 7 woonboten aan het Merwedeplantsoen expliciet toegestaan via de regels van het bestemmingsplan. De bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn 1 op 1 overgenomen in de nieuwe regeling. Artikel 6.1 Doel van de functie wordt vervangen. Het nieuwe artikel is hieronder opgenomen. Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water, speel- en verblijfsplekken en bestaande tuinen ten behoeve van woonboten, uitsluitend grenzend aan een legale ligplaats van woonboten. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren. Ook wordt in de regels een regeling opgenomen voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Aan artikel 6 Groen wordt het onderstaande lid toegevoegd voor het bouwen van bouwwerken bij woonboten. 6.4 Bouwen is toegestaan, bijbehorende bouwwerken bij woonboten

			Het is toegestaan om vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de bij een woonboot behorende gronden te bouwen, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: 1. per woonboot is één vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan; 2. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonboot bedraagt maximaal 2,2 meter; 3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorende bij een woonboot bedraagt maximaal 6 m^2; 4. de te bouwen gronden mogen niet breder zijn dan de lengte van de woonboot: een vrijstaand bijbehorend bouwwerk moet voor de woonboot worden geplaatst, zodat een doorkijk naar het water blijft bestaan. In de toelichting is in paragraaf 2.2.2 bij de functie Groen de onderstaande tekst toegevoegd ter verduidelijking van het plan en de hierin opgenomen regeling voor het gebruik van de oevergronden als tuin bij woonboten. Bestaande tuinen gesitueerd op de oever bij woonboten met een legale ligplaats zijn toegestaan. Ook zijn de bestaande bijbehorende legale bouwwerken in deze tuinen bij de woonboten toegestaan. In het artikel Groen is een aanvullende bouwregeling opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woonboot. Bij elke woonboot is 1 vrijstaande bijbehorend bouwwerk van maximaal 6 m^2 en met een maximale bouwhoogte van 2,20 meter toegestaan. Deze regeling is opgenomen voor de tuinen bij 7 legale woonboten gelegen aan het Merwedeplantsoen. Conclusie Deze zienswijze heeft een aanpassing van de regels en van de toelichting van het bestemmingsplan tot gevolg. Hiermee wordt het gebruik van de door indiener genoemde gronden op de oever bij de woonboten als tuin toegestaan. Ook wordt de bouw van bijbehorende bouwwerken binnen bepaalde voorwaarden toegestaan. De verbeelding wordt niet aangepast.

Indiener 3			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
3	1	**Bestemming openbaar groen i.p.v. tuinen** In het plan worden de tuinen bij de woonarken bestempeld als openbaar groen. Indieners stellen voor om volgens de huidige situatie tussen het wandelpad en de watergang, aansluitend op de functieaanduiding woonschepenligplaats (bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden) de tuinen bij de woonschepen een aanduiding te geven die de huidige situatie recht doet.	Zie het antwoord bij 2.1

Indiener 4 – ZIRM advocaten namens Novaxia			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
4	1	**Anticiperen op een gemengde bestemming** Dat het ontwerpbestemmingsplan, mede gelet op het doel dat de gemeente(raad) zichzelf heeft gesteld, voornamelijk conserverend van aard is. Het is juist dat het ontwerpbestemmingsplan voor het adres Daalsesingel 1-9 de bouw- en gebruiksmogelijkheden respecteert. Echter, nu er geen actualiseringsplicht meer geldt voor bestemmingsplannen en een omgevingsplan onder de Omgevingswet geen planperiode meer kent, ligt het in de rede om juist voor dit gebied verder te kijken naar wat in de (nabije) toekomst op deze locatie wenselijk is. Indiener denkt namelijk dat het gebied, waar de Daalsesingel 1-9 onderdeel van uitmaakt, juist gelet op de centrale ligging (bij het station en in het centrum) zeer geschikt is om (op termijn) te verkleuren, naar een gemengde bestemming van in elk geval wonen en werken (waarbij eventueel ook gedacht kan worden aan life science) met de daarbij behorende functies. Ook functies zoals een	Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Volgens het ontwerpbestemmingsplan rust er op het gebouw de functie/ bestemming 'kantoor'. Indiener wil graag een gemengde bestemming voor deze locatie. Om de bovenstaande motivatie van een beleidsarme omzetting van de bestaande regeling zoals die is opgenomen in de beheersverordening is er voor deze locatie een kantoor bestemming opgenomen. Het opnemen van een gemengde functie/ bestemming is niet in lijn met het beleidsarm omzetten van de bestaande regeling. Daarom kan niet voldaan worden aan het verzoek van indiener. De door indiener genoemde locaties en panden zijn allen niet goed vergelijkbaar met de locatie van indiener. Er is dan ook geen sprake van

		hotel liggen in dit geval in de rede. Een gemengde bestemming zou in dit geval ook passend zijn, gelet op de bestemmingen die zijn toegekend aan de gronden rondom het kantoorgebouw (het gaat om de bestemming “gemengd” op grond van het bestemmingsplan “Smakkelaarsveld, de herziening en het bestemmingsplan ‘actualisering diverse gebieden 2021”, de bestemming “Centrum” op grond van het bestemmingsplan “Nieuw Hoog Catharijne” en de bestemming Wonen ingevolge het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Grifpark”). Indiener staat positief tegenover een dergelijke verkleuring. Novaxia verzoekt daarom om hierop alvast te anticiperen en het gebruik – voor onder andere het perceel – te verruimen naar o.a. wonen, werken (kantoor en life science) en hotel (waarbij het aantal woningen c.q. het aantal bvo ten behoeve van hotel kan worden gemaximeerd). Novaxia begrijpt dat rondom het gebouw al initiatieven aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt, om hier woningen mogelijk te maken. Het zou daarom goed zijn als deze verkleuring en verruiming van de bestemming al bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zou worden verwerkt.	rechtsongelijkheid. Het vertrekpunt van dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten in combinatie met het uniformeren van de regels in voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De gemeente Utrecht staat, ook in dit gebied, open voor initiatieven van eigenaren voor verkleuring van het gebied met andere functies en bijbehorende planologische mogelijkheden. Deze planherziening gaat deze mogelijkheden echter niet faciliteren. Het doel van dit bestemmingsplan is al eerder beschreven en betreft voornamelijk een beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten, zoals die nu zijn opgenomen in de geldende beheersverordening. De eigenaar en de gemeente Utrecht zijn inmiddels met elkaar in overleg op welke wijze de diverse panden met deels ook andere eigenaren in dit gebied zich in de toekomst verder kunnen ontwikkelen. De uitkomst hiervan is nog niet bekend, maar het is goed denkbaar dat een verruiming van de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden hierbij nader onderzocht wordt. Mocht er een gezamenlijke visie of een plan van de eigenaar en de gemeente komen voor een herontwikkeling van een bepaald gebied, dan kan hiervoor een afzonderlijk proces met bijbehorende planologische procedure doorlopen worden.
4	2	**Verruiming bouwhoogte** Uit de planverbeelding volgt dat hier maximaal zes bouwlagen zijn toegestaan. Haar perceel is volledig bebouwd. Dit betekent dat indiener geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft binnen het bouwvlak. Gelet hierop zou Novaxia indiener de mogelijkheid willen hebben om in de hoogte uit te breiden en bouwvolume toe te voegen. Novaxia denkt – mede gelet op de omringende toegestane bouwhoogten aan een hoogte van circa 34 meter, uitgaande van 10 bouwlagen. Nu het gebouw op een hoek ligt, lijkt dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook aanvaardbaar. Graag zou Novaxia zien dat deze verruiming van de bouwhoogte in het	Indiener wenst een flinke verruiming van bouw- en gebruiksregels voor haar perceel. Deze wens is begrijpelijk, maar niet in lijn met het eerdergenoemde beleidsarme uitgangspunt voor het omzetten van de huidige beheersverordening naar een bestemmingsplan. Om deze reden wordt niet meegewerkt aan dit verzoek van indiener. Zie ook het antwoord bij 4.1.

		bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt (en dus ook meer vierkante meter (m2) kantoor mogelijk maakt dan thans is vastgelegd in artikel 9).	
4	3	**Begrip kantoor** Ten aanzien van de bestemming 'kantoor' wordt nog opgemerkt dat – in tegenstelling tot de beheersverordening – het begrip 'kantoor' niet is gedefinieerd, terwijl in artikel 1.22 van de beheersverordening juist een hele ruime definitie van kantoorruimte was opgenomen. Indiener verzoekt om het begrip 'kantoor' te omschrijven en daarbij de definitie net zo ruim te formuleren als in de beheersverordening is gedaan.	In de beheersverordening is het begrip kantoor inderdaad ruimer omschreven dan bij de omschrijving van de functie kantoor in het ontwerpbestemmingsplan. Bij het Chw ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk is geen definitie van kantoor opgenomen. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Om de regeling voor kantoren te verduidelijken wordt voorgesteld om alsnog een definitie van het begrip kantoor in het bestemmingplan Kanaleneiland – Transwijk op te nemen. De onderstaande definitie van kantoor wordt toegevoegd aan de regels. Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.
4	4	**Onduidelijke begrippen en planregels** Een aantal planregels in het ontwerp bestemmingsplan is niet duidelijk (genoeg). Volgens het ontwerpbestemmingsplan rust op het gebouw van indiener ook de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor –1' en de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen 6'. Deze aanduidingen rusten niet alleen op het kantoorgebouw van indiener maar ook op de belendende percelen, zoals hieronder is aangegeven (rood omrand):	Voor het perceel Daalsesingel 1 – 9 is de bestaande planologische regeling in de beheersverordening het vertrekpunt geweest voor de regeling zoals die nu is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Kadastrale grenzen van percelen vallen niet altijd samen met bestemmingsgrenzen of met bouwgrenzen. Het eigendom van kadastrale percelen of gebouwen is niet bepalend voor het bepalen van de grenzen tussen bestemmingen, functies en aanduidingen op de verbeelding. Het kan dus voorkomen dat aanduidingen

		Op grond van de planregels is het op de locatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van kantoor – 1’ toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m2 totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat: (a) maximaal 15.000 m2 in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en (b) het resterende aantal m2 in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd. Niet duidelijk is hoe deze planregel moet worden uitgelegd c.q. begrepen. Is binnen deze aanduiding inderdaad maximaal 26.000 m2 totale vloeroppervlakte kantoor toegestaan, waarvan maximaal 15.000 m2 in zes bouwlagen? Mag dus het resterende aantal m2 niet worden gebouwd in zes bouwlagen, ondanks de aanduiding ‘maximaal 6 bouwlagen’? Deze regels lijken innerlijk tegenstrijdig. Wat wordt verder bedoeld met vloeroppervlakte? Dit begrip is – in tegenstelling tot bedrijfsvloeroppervlakte of bruto vloeroppervlakte – niet gedefinieerd in de planregels. Bij de 15.000 m2 staat überhaupt geen maatvoering / soort oppervlakte genoemd. Hoe weet een gebouweigenaar verder of er nog ruimte is om te bouwen (al dan niet tot zes bouwlagen); met andere woorden hoe kan een gebouweigenaar nagaan hoeveel van dit totale vloeroppervlakte dat is toegestaan al is benut en hoeveel uitbreidingsruimte er nog is? Heeft de gemeente hier zicht op? Ook is volgens de planverbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan aan o.m. deze locatie de aanduidingen ‘maximum brutovloeroppervlakte van detailhandel: 1500 m2’ en ‘maximum brutovloeroppervlakte van showrooms: 1500 m2’, terwijl gebruik ten behoeve van showrooms en	kadastraal gezien geheel of deels over meerdere percelen liggen. Dat is niet ongebruikelijk en ook in dit bestemmingsplan het geval. Oppervlaktematen in artikel 9 (artikel 8 na hernummering) In het bestaande artikel 9 van de regels worden over de te realiseren vierkante meter oppervlaktes enkele termen door elkaar gebruikt. Dat was overigens in de geldende regeling in de beheersverordening ook zo. Om onduidelijkheid te voorkomen is dit artikel aangepast. Bij de ambtshalve wijzigingen van de regels is deze aanpassing beschreven. In artikel 8 lid 8.2 onder 3 wordt verduidelijkt dat de genoemde 26.000 m² oppervlakte ten behoeve van kantoren een bruto vloeroppervlakte betreft. Van de maximale toegestane 26.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoor mag op deze locatie een deel van 15.000 m² bruto vloeroppervlakte in maximaal 6 bouwlagen worden gerealiseerd. De zinssnede ‘in 6 bouwlagen’ in de eerste zin van artikel 8.2 onder 3 wordt verwijderd om zo de onduidelijkheid weg te halen. Bestaande bebouwing en planologische ruimte De gemeente Utrecht heeft zicht op de hoeveelheid aan bestaande (legale) bebouwing op een perceel o.a. via het gemeentelijk bouwarchief en kan daarmee ook bepalen hoeveel bouwmogelijkheden er nog zijn volgens een beheersverordening of bestemmingsplan op een bepaald perceel of in een bepaald bouwvlak of in een bestemmingsvlak. Detailhandel en showrooms Voor dit perceel zijn naast de mogelijkheden voor een kantoorfunctie ook extra mogelijkheden opgenomen voor de functies detailhandel en showrooms. Deze mogelijkheden volgen uit de nu geldende beheersverordening.

		detailhandel blijkens artikel 9.2 van de planregels niet als zodanig lijkt te zijn toegestaan. Dit behoeft aanpassing. Indiener verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij het toegestane gebruik op o.m. het perceel wordt verruimd, de mogelijkheid wordt geboden om hoger te bouwen dan 6 bouwlagen (en dus meer m2 kantoor wordt toegestaan) én om de planregels van de bestemming 'kantoor' te verduidelijken. Novaxia is graag bereid om het vorenstaande toe te lichten en nader met u in gesprek te treden over de gewenste uitbreiding van het toegestane gebruik en de verruiming van de toegestane bouwhoogte.	In het ontwerpbestemmingsplan werd in artikel 9.3 onder b weliswaar genoemd dat voor 'detailhandel' en 'showroom' binnen de aangegeven aanduidingsvlakken het maximale bruto vloeroppervlakte in vierkante meters moest blijven, maar het gebruik als zodanig werd niet genoemd als activiteit die bij de functie past of daarvan in afwijking mag plaatsvinden. De mogelijkheden voor deze functies stonden in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk onder het verkeerde lid van artikel 9. Deze regels zijn nu opgenomen in het hernummerde artikel 8 lid 8.2, onder de subleden 4 en 5. Deze mogelijkheden zijn beleidsarm overgenomen uit de beheersverordening. Artikel 8 lid 8.2 subleden 4 en 5 luiden nu als volgt: - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is detailhandel met de daarbij behorende voorzieningen ook toegestaan, voor ten hoogste 1.500 m^2 bruto vloeroppervlakte. - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is showroom met de daarbij behorende voorzieningen ook toegestaan, voor ten hoogste 1.500 m^2 bruto vloeroppervlakte. Om de leesbaarheid en toepasbaarheid van deze regeling te verbeteren worden de twee genoemde functies aan artikel 8.2 van de regels toegevoegd en zijn deze bepalingen bij artikel 9.3 verwijderd. Aan artikel 8 lid 8.2 worden sub 4 en 5 toegevoegd. 4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is detailhandel met de daarbij behorende voorzieningen ook toegestaan, voor ten hoogste 1.500 m2 bruto vloeroppervlakte. 5. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is showroom met de daarbij behorende voorzieningen ook toegestaan, voor ten hoogste 1.500 m2 bruto vloeroppervlakte.

			Verzoek om extra en hogere bouwmogelijkheden Indiener verzoekt om extra en hogere bouwmogelijkheden voor de functie kantoor op te nemen voor de betreffende locatie in het bestemmingsplan. Gelet op de beleidsarme insteek van de omzetting van de regeling uit de geldende beheersverordening wordt hieraan niet tegemoetgekomen. Conclusie Aan de regels van dit bestemmingsplan wordt een definitie van de functie kantoor toegevoegd. De regeling voor de extra mogelijkheden binnen de functie kantoor voor showrooms en detailhandel worden onder onderdeel 8.2 van de regels opgenomen (en bij onderdeel 8.3 verwijderd) voor een betere leesbaarheid en toepasbaarheid van deze regeling. Het artikel 8.2 onder 3 is aangepast, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de toegestane aantallen vierkante meters kantoor en op welke wijze deze gemeten worden. De zinssnede ‘in 6 bouwlagen’ in de eerste zin van artikel 8.2 onder 3 wordt verwijderd om zo de onduidelijkheid weg te halen.

Indiener 5 – Van der Feltz advocaten			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
5	1	**Beperkende kantoorbestemming ondanks overleg** Daelse Kwint UG & Co. KG bezit het gebouw ter plaatse van het adres Daalseplein 100 en 101 te Utrecht (hierna: het' Gebouw'). De gronden waarop dit gebouw staan (hierna: de 'Gronden') zijn onderdeel van de gronden waarop het ontwerpplan betrekking heeft. Het Gebouw heeft momenteel een kantoorfunctie. Beheerder van Daelse Kwint UG & Co. KG (Rubens Capital Partners) is samen met gedelegeerd ontwikkelaar Sens Real Estate B.V. momenteel met de gemeente in gesprek over (onder meer) een verruiming van de aldaar aanwezige functies. Dat de Gronden	Het nieuwe bestemmingsplan hebben we als gemeente gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de

		vooruitlopend daarop nu zijn meegenomen in het ontwerpplan en daar wederom een kantoorbestemming in hebben gekregen begrijpt Daelse Kwint UG & Co. KG niet en acht zij bovendien onnodig beperkend – te meer nu het overleg met uw gemeente over de toekomstige functies van het Gebouw alsmaar constructief is geweest en nog altijd loopt.	regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen. De lopende gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar of ontwikkelaar van deze locatie over een eventuele verruiming van de functies worden, ongeacht de uitkomst ervan, om bovenstaande reden niet meegenomen bij het nu voorliggende bestemmingsplan. Mochten de gesprekken leiden tot een nieuwe gewenste invulling van deze locatie met andere functies of andere bouwmogelijkheden, dan kan hiervoor een nieuwe afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen worden.
5	2	**Gronden onterecht bij plangebied betrokken** Daelse Kwint UG & Co. KG kan zich hoofdzakelijk niet met het ontwerpplan verenigen omdat het beperkingen kan opleveren voor de eventuele realisering van toekomstige plannen die zij heeft voor het Gebouw. In dat kader begrijpt zij ook niet goed waarom uw raad de Gronden bij het plangebied van het ontwerpplan heeft betrokken. Het ontwerpplan ziet immers op de wijken Kanaleneiland en Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost; de Gronden behoren niet tot die wijken. De Gronden bevinden zich verder – als enige van de gronden waarop het ontwerpplan ziet – aan de overzijde van het spoor. Het betrekken van deze gronden bij de begrenzing van het ontwerpplan lijkt daardoor een willekeurige keuze geweest.	Gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de gemeente Utrecht van mening dat het wenselijk is om de bestaande beheersverordeningen in Utrecht om te zetten in bestemmingsplannen. Het perceel Daalseplein 100 en 101 maakt onderdeel uit van het plangebied van de beheersverordening Lombok Oost, kantorengebied Smakkelaarsveld eo. De gronden die nog deel uitmaken van deze beheersverordening worden ook meegenomen met de nu lopende omzetting van andere beheersverordeningen in Utrecht. Doel hiervan is om alle regelingen in de diverse beheersverordeningen in Utrecht te vervangen door bestemmingsplannen. De gekozen begrenzing is niet willekeurig zoals indiener schrijft. De gekozen begrenzing is een direct gevolg van de huidige planologische regeling die nu voor deze gronden van toepassing is en de gemeentelijk keuze om de geldende beheersverordeningen in Utrecht beleidsarm om te zetten in nieuwe bestemmingsplannen.
5	3	**Ongemotiveerde keus en beperkende kantoorbestemming** Deze keus is in ieder geval niet uit het ontwerpplan en de daarbij behorende toelichting op te maken. Daelse Kwint UG & Co. KG wijst er daarbij op dat de raad bij de te hanteren plangrens in overeenstemming	De gekozen plangrens is volgens de gemeente Utrecht in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Eerder is ook al aangegeven dat dit een gevolg is van de nu geldende beheersverordening die de gemeente wil vervangen door een bestemmingsplan. Zie ook het antwoord bij 5.2.

		moet handelen met een goede ruimtelijke ordening. Zij ziet niet in waarom de Gronden gelet op een goede ruimtelijke ordening bij het plangebied van het ontwerpplan betrokken moeten worden. Ook ziet zij niet in dat dit het geval moet zijn gelet op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en goede omgevingskwaliteit of het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke locaties, zoals bedoeld in artikel 7c, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit nog los dus van de omstandigheid dat de reden van het betrekken van de Gronden bij het plangebied überhaupt niet in het ontwerpplan is gemotiveerd. Dat de omstandigheid dat de Gronden bij het plangebied zijn betrokken beperkingen oplevert staat volgens Daelse Kwint UG & Co. KG overigens vast. Op grond van het vigerend planologisch regime zijn op de Gronden bijvoorbeeld onder meer woonfuncties, sportvoorzieningen en dienstverleningsbedrijven- en/of instellingen mogelijk. Het ontwerpplan staat alleen kantoorfuncties toe.	Het nieuwe bestemmingsplan hebben we gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen. Voor dit perceel zijn de bestaande rechten uit de beheersverordening overgenomen in het bestemmingsplan. De komende jaren zal de regeling zoals die is opgenomen in dit bestemmingsplan worden overgezet van het tijdelijke omgevingsplan naar het definitieve omgevingsplan. Volgens indiener is het nu toegestaan op basis van de beheersverordening om de betreffende gronden te gebruiken voor woonfuncties, sportvoorzieningen en dienstverleningsbedrijven- en/of instellingen. Dit is niet het geval. Deze mogelijkheden zijn, in tegenstelling tot wat indiener schrijft, niet van toepassing op het betreffende perceel volgens de nu geldende beheersverordening. Deze extra mogelijkheden zijn alleen van toepassing als hiervoor in de beheersverordening een extra besluitsubvlak 1 is opgenomen. Dat is voor het perceel Daalseplein 100 en 101 niet het geval.
5	4	**Verzoeken: gronden buiten het plangebied of flexibel bestemmen** Gelet op het voorgaande verzoekt indiener de raad primair om de gronden buiten het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan te laten. Subsidiair verzoekt zij u om het ontwerpplan voor wat betreft de gronden zo te wijzigen dat zij ook daadwerkelijk recht doet aan de aard van het instrumentarium dat uw raad hier heeft gebruikt (te weten: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte); door flexibel te bestemmen.	Zie de antwoorden bij de onderdelen 5.1,5.2 en 5.3. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		Uit de toelichting behorend bij het ontwerpplan volgt wel dat de aanleiding voor dit plan is om vooruit te willen lopen op de Omgevingswet en dat dit plan zich daarom vooral richt op vermindering van bestemmingsplanregels waarbij de wens van het gemeentebestuur is betrokken om "flexibel te bestemmen". Dit ziet indiener echter niet terug in de daadwerkelijke planregels en verbeelding. Uw raad zou bijvoorbeeld de Gronden een ruime, gemengde bestemming kunnen geven, waarbij de daadwerkelijke invulling zal worden verschoven naar een later stadium. Juist het ontwerpplan biedt die mogelijkheid, nu het een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft, en dit zou het ontwerpplan ook overigens nog meer in overeenstemming brengen met (de geest van) de Omgevingswet.	

Indiener 6 – Straatman Koster advocaten			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
6	1	Indiener is als eigenaar van de percelen direct naast kruisvaartkade én de pomplocatie een belanghebbende bij dit ontwerpbestemmingsplan. Indiener wijst op haar – contractuele relatie (exploitatieovereenkomst) en – wekelijkse overleggen met de gemeente inzake het ontwikkelen van woningen ter plaatse van de pomplocatie aan de Croeselaan. Het verbaast indiener dan ook dat de gemeente haar niet in kennis heeft gesteld van het ontwerp bestemmingsplan. Indiener heeft recent kennisgenomen van dit plan en kan zich hiermee niet (geheel) verenigen. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat de mogelijkheid van woningen niet direct is opgenomen in het bestemmingsplan en dat indiener niet is betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan zodat het in overweging genomen had kunnen worden. Dit laatste geldt te meer nu de gemeente ook een contractuele verplichting heeft om met indiener in overleg te treden over het nieuwe bestemmingsplan.	Op 12 december 2023 is van deze advocaat een e-mail gericht aan de commissieleden ontvangen ter aanvulling op de eerder ingediende zienswijze. Deze email is ook betrokken bij de onderstaande beantwoording van de zienswijze. De zienswijze van deze advocaat is buiten de termijn ontvangen, maar wordt wel meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en daarom ook inhoudelijk beoordeeld. Het nieuwe bestemmingsplan hebben we gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven

		Gelet op al het vorenstaande verzoekt indiener uw raad om: (a) het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet eerder dan nadat in elk geval: In de planregels wordt geborgd dat ter plaatste van de Pomplocatie woningen op de verdiepingen zijn toegestaan. (b) de bouwhoogte en de omvang van het bouwwerk ter plaatse van de Pomplocatie daartoe vergroot worden conform het plan van MRP; (c) De functieaanduiding specifieke vorm van horeca-categorie d in de planverbeelding in lijn wordt gebracht met de planregels; en (d) Voor de locatie aan de Da Costakade 45 concrete regels worden opgenomen opdat aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Kruisvaartkade wordt voorkomen.	is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen. Het bij de zienswijze gevoegde concept plan heeft de gemeente, anders dan de indiener doet voorkomen, niet eerder ontvangen van de indiener danwel van de eigenaar/ ontwikkelaar. En anders dan de indiener schetst in de zienswijze zijn er geen contractuele afspraken met de gemeente Utrecht over een woningbouwontwikkeling op de Pomplocatie. In september 2017 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Kruisvaartkade vastgesteld door de gemeenteraad en het door indiener ingediende schetsplan past niet binnen dit vastgestelde beleidskader. Voor de Pomplocatie is o.a. namelijk in dit SPvE globaal aangegeven dat hier een groenverbinding wenselijk is en dat er nader onderzoek gewenst is naar de ontwikkeling van de pomplocatie. Ook is hierin aangegeven dat 'voor de pomplocatie wordt gedacht aan de functies horeca, kantoor, detailhandel en/of maatschappelijk, dit zal later verder worden geconcretiseerd. Gezien de belangrijke ligging en de functie als entree van het park en de wijk gaat de voorkeur uit naar een openbare functie, waar wijkbewoners elkaar ontmoeten' Het bij de zienswijze gevoegde concept plan in de vorm van een schetsplan is niet concreet genoeg om nu in het kader van dit bestemmingsplan te kunnen beoordelen voldoet niet aan het hierboven genoemde SpvE. Voor de gemeente is het van belang om bij een nieuw plan ook het complete bouw- en gebruiksprogramma te kunnen beoordelen of er sprake is van een wenselijk ontwikkeling. Hierbij denken wij onder andere aan een overzicht van het aantal woningen, het type woningen, de oppervlakte van de woningen, de differentiatie aan woningen in het plan, op welke wijze wordt parkeren meegenomen en opgelost in het plan, de relatie met en de inpassing in de omgeving en hoe wordt omgegaan met duurzaamheid in het plan. Het bij de zienswijzen ingediende concept plan voldoet niet aan deze criteria. De gemeente Utrecht is voor de omgeving van deze zogenaamde 'pomplocatie' aan de Croeselaan 122 bezig met het onderzoeken van de

			impact en mogelijke samenhang tussen enkele diverse lopende en nieuwe ontwikkelingen en ambities voor dit gebied. Daarbij kan worden gedacht aan de mogelijke realisatie van een fietstunnel, de realisatie van het Ringpark, de ontwikkeling van het gebied rondom de Veilinghaven, de herontwikkeling van de locatie Veilingstraat 10 en de wens om meer groen te realiseren in dit stedelijke gebied. In dit licht bezien is de voorgestelde beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten ook een verstandige keuze. Er is nog niet definitief bekend welke mogelijke ontwikkelingen in dit gebied wenselijk, haalbaar en uitvoerbaar zijn. *Een nieuwe ontwikkeling op het perceel Croeselaan 122* De gemeente Utrecht en de eigenaar/ ontwikkelaar van de Croeselaan 122 en van de Kruisvaartkade zijn al in overleg getreden over de verdere ontwikkeling van dit gebied. Gezamenlijk wordt onderzocht wat voor (her-)ontwikkeling op de betreffende locatie wenselijk, haalbaar en uitvoerbaar is. De stand van zaken van het aangeleverde schetsplan voor de locatie Croeselaan 122 is echter nu nog niet concreet genoeg om mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan zoals eerder is gemotiveerd. Een inhoudelijke gemeentelijke beoordeling van een dergelijk schetsplan zal plaatsvinden op een later moment. *Onderdeel horecabestemming op deze locatie* Horeca op de locatie Croeselaan 122 is een wenselijke ontwikkeling volgens de gemeente. De huidige vestiging heeft een tijdelijke vergunning. Recent is een nieuwe tijdelijke vergunning voor 5 jaar verleend voor restaurant De Pomp met een toevoeging van maatschappelijke buurtfuncties. Vooruitlopend op een mogelijk toekomstige grotere herontwikkeling van het perceel en de omgeving, ziet de gemeente aanleiding om de horecafunctie inclusief de verleende maatschappelijke buurtfuncties op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeente, eigenaar en exploitant zijn in overleg over

			een definitieve invulling van deze locatie met onder andere horeca. Indiener geeft niet aan tegen een horecafunctie op deze locatie te zijn. Indiener geeft aan dat er een onjuiste of onduidelijke regeling is opgenomen voor de horecabestemming voor de locatie Croeselaan 122. Er is inderdaad een onvolkomenheid geslopen in dit plan, waardoor er geen juiste horecacategorie op opgenomen op de verbeelding en in de regels voor deze locatie. Op de verbeelding is in het ontwerp aangegeven een enkelbestemming Horeca. Ter plaatse van de locatie van 'De Pomp' is een functieaanduiding opgenomen 'specifieke vorm van horeca – categorie d'. Bij de vaststelling van dit plan wordt dit aangepast en wordt het volgende gedaan. De functieaanduiding op de verbeelding wordt gewijzigd naar 'specifieke vorm van horeca – categorie D1'. Artikel 7 van de regels wordt naar aanleiding van deze wijziging ook aangepast, zodat middelzware horeca op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Categorie D1 is middelzware horeca en dat is passend op deze locatie. Het bestaande artikel 7.2 Activiteiten die bij de functie passen onder b wordt vervangen door: 2. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D1' zijn maatschappelijke buurtfuncties en een horecavestiging

			toegestaan in de categorie D1 van de Lijst van horeca-activiteiten; Het bestaande artikel 7.3 Activiteiten die niet mogen wordt verwijderd en vervangen door het onderstaande: **7.3 Activiteiten die niet mogen** Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 7.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden: 1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 7.1 en 7.2 zijn toegestaan; 2. het bedrijfsmatig verstekken van logies; 3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen. *Da Costakade 45* Indiener geeft aan dat er voor deze locatie bouwmogelijkheden van toepassing zijn op basis van algemene regels die zijn opgenomen in het plan waarvan indiener van mening is dat de voorwaarden niet voldoende concreet zijn om mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat voor de bebouwing op de Kruisvaartkade te voorkomen. Voor de genoemde locatie (Da Costakade 45) is een kantoorfunctie opgenomen in het bestemmingsplan. Ook zijn de regels in diverse algemene

			artikelen in de regels van dit plan van toepassing. Deze algemene regels komen voort uit de uniformering van de regels bij bestemmingsplannen ter voorbereiding op de Omgevingswet. Hierin zijn, onder voorwaarden, beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Dit is gebruikelijk bij dergelijke functies en algemene regels. Aan de bouwmogelijkheden zijn ook voorwaarden verbonden. Wij zijn van mening dat de in deze regels genoemde waarborgen (voorwaarden) wel voldoende concreet zijn en daarmee voldoende waarborg bieden voor het voorkomen van het aantasten van het woon- en leefklimaat voor de Kruisvaartkade. Indiener geeft aan dat er een onduidelijke verwijzing in het plan is opgenomen in artikel 31.4 onder 2. Dat klopt en deze verwijzing wordt verduidelijkt. Door een hernummering van de artikelen, betreft dit bij de vaststelling artikel 26. In artikel 26.4 (nieuwe nummering) wordt het onderstaande verwijderd ‘Voor zover de vergunning niet op grond van de regel onder 3 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:’ En vervangen door ‘Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 26.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:’ Conclusie

			De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zowel de regels als de verbeelding, zodat de bestaande (tijdelijk vergunde) horecavestiging met een maatschappelijke buurtfunctie op het perceel Croeselaan 122 past binnen de regels van dit bestemmingsplan. De bestaande bebouwing op dit perceel wordt binnen het bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Ook wordt de juiste maximale horecacategorie op de verbeelding opgenomen door het aanpassen van de aanduiding. Ook wordt in het artikel over Bouwen met vergunning (artikel 31 in het ontwerp bestemmingsplan en artikel 26 in het vast te stellen bestemmingsplan) een onduidelijke verwijzing aangepast.

Indiener 7 – Royal Delft Vastgoed			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
7	1	Indiener is eigenaar van het perceel en pand aan de Europalaan 93 in Utrecht. Indiener heeft dit pand in 2018 aangekocht met als doel het te (blijven) verhuren als kantoor. Ondanks het feit dat het pand al zeer geruime tijd als kantoor wordt gebruikt en dit ook planologisch mogelijk is, heeft indiener geconstateerd dat het pand in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Daarom is het niet toegestaan om het pand te gebruiken als kantoor. Indiener verzet zich tegen het opnemen van de bestemming 'Maatschappelijk'. Indiener verzoekt de gemeente om het pand/perceel de bestemming 'Kantoor' – alsmede ruime bebouwingsmogelijkheden – toe te kennen.	De zienswijze van deze indiener is buiten de termijn ontvangen, maar wordt wel meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en daarom ook inhoudelijk beoordeeld. Indiener geeft aan dat het perceel/ pand aan de Europalaan 93 al meerdere jaren met vergunning in gebruik is als kantoor. Indiener heeft ook diverse stukken bij de zienswijze gevoegd. Deze stukken tonen aan dat dit pand legaal in gebruik is als kantoor. In het ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk is een maatschappelijke bestemming opgenomen voor dit perceel. Daarnaast is er voor deze locatie een aanduiding van toepassing voor het toestaan van bedrijven op deze locatie. Dit is overgenomen uit de nu nog geldende beheersverordening. Nu ook blijkt dat er vergunningen zijn verleend voor een gebruik van dit pand als kantoor, wordt ook het gebruik van dit perceel als kantoor verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

			Indiener verzoekt ook om ruime bouwmogelijkheden voor dit perceel op te nemen. De bestaande bebouwingsmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de beheersverordening zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Mede gelet op het voorgaande is het gemeentebestuur van mening dat de opgenomen bebouwingsmogelijkheden voor dit perceel ruim genoeg zijn. Conclusie De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan de locatie Europalaan 93 wordt op de verbeelding een functieaanduiding toegevoegd (specifieke vorm van maatschappelijk - 3) waardoor ook kantoor toegestaan wordt op deze locatie.

5. Wijziging bestemmingsplan op grond van artikel 6:19 Awb

5.1 Algemeen

Bij het omzetten van de Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk naar het vastgestelde bestemmingsplan is voor de locatie Nieuw - Amsterdamlaan 11 tot en met 27 en Europalaan 95 tot en met 95C per abuis niet de juiste functie opgenomen. Op deze locatie zijn detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen gevestigd, maar bij de omzetting is de activiteit detailhandel in volumineuze goederen uitgesloten en is reguliere detailhandel toegestaan. Daarnaast is de specifieke vorm van bedrijf - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1 niet op de verbeelding beland. In de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan is deze omissie hersteld. De functie Detailhandel is op deze percelen gewijzigd naar de functie ‘Bedrijf categorie 1 tot en met 3.1’ met daarbij de functieaanduiding “detailhandel volumineus”.

5.2 Ambtshalve wijzigingen vastgesteld bestemmingsplan

5.2.1 Wijzigingen in functieregels

In hoofdstuk 2 van de bestemmingsplanregels zijn de functies opgenomen, zoals deze in het plangebied moeten gelden. Ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan in maart 2024 is de volgende wijziging doorgevoerd.

Artikel 4 lid 4.2 ‘Activiteiten die bij de functie passen’ wordt aangevuld. Aan de lijst met activiteiten die bij het doel van de functie ‘Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan is toegevoegd:

> “6. Op de locatie met de aanduiding ‘detailhandel volumineus’ is ook detailhandel in volumineuze goederen toegestaan.”

5.2.2 Wijzigingen in de verbeelding

Op de locatie Nieuw - Amsterdamlaan 11 tot en met 27 en Europalaan 95 tot en met 95C is de verbeelding aangepast. De functie ‘Detailhandel’ is gewijzigd naar de functie ‘Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1’ met een functieaanduiding ‘detailhandel volumineus’.

5.2.3 Wijzigingen in de toelichting

In artikel 2.2.2 De functies (bestemmingen) (artikel 3 tot en met 20) is aan de toelichting van artikel 4 Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 3.1 toegevoegd:

> “Op de adressen Nieuw - Amsterdamlaan 11 tot en met 27 en Europalaan 95 tot en met 95C is via de aanduiding op de verbeelding 'detailhandel volumineus' ook detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Dat is in lijn met het detailhandelsbeleid en met de feitelijke legale situatie.”