Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Juni 2021

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN MERWEDEKANAALZONE DEELGEBIED 6, ZEEHAENKADE E.O. 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 4
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 5
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 7
2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van de zienswijzen 10
2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 10

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 12

ZIENSWIJZE 1 12
ZIENSWIJZE 2 12
ZIENSWIJZE 3 18
ZIENSWIJZE 4 19
ZIENSWIJZE 5 20
ZIENSWIJZE 6 22

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

De gemeente Utrecht wil voorbereid zijn op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2022. Om deze reden is ervoor gekozen om voor het hele grondgebied van de gemeente te beschikken over actuele bestemmingsplannen en worden bijvoorbeeld ook actuele Beheersverordeningen vervangen door bestemmingsplannen.

Het nieuwe bestemmingsplan richt zich, vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone, voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Dat wil zeggen dat bij een aantal bedrijven de maximum toegestane milieucategorie wordt vastgelegd op basis van de feitelijke situatie en dat er een regeling wordt opgenomen die het parkeren koppelt aan de in het plangebied aanwezige functies. Ook worden bestaande bouwhoogtes vastgelegd.

Het plangebied is gelegen aan het Merwedekanaal in Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door:

1. aan de noordkant de Beneluxlaan;
2. aan de oostkant het Merwedekanaal;
3. aan de zuidkant de afrit van de A12;
4. aan de westkant de Europalaan.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 19 maart 2021 tot en met donderdag 29 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Zienswijze 7 is buiten de termijn van ter inzagelegging ontvangen. Daarop is bij de indiener van die zienswijze nagegaan waarom de zienswijze niet eerder kon worden verzonden. Daarvoor kon indiener geen verschoonbare reden geven. De zienswijze zal daarom buiten behandeling worden gelaten. De overige zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

1.3.3 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.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad zodat die kennis kan nemen van de originele zienswijze.

1.3.4 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 ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld 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 voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. 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 raadscommissie 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.

1.3.5 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.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Zienswijze 7 is te laat ingediend, de overige zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. opgenomen. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10 lid 2 sub e Wob) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden weergave van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport 1 juni 2021, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Er zijn 7 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen gaan over parkeren en bereikbaarheid, twee bedrijven zijn van mening dat het door de voorgestelde regeling in het bestemmingsplan beperkt wordt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden, een tankstation dat LPG wil blijven verkopen en eigenaar/ontwikkelaar van een kantorencomplex die wil dat zijn plannen voor transformatie van de locatie een plek krijgen in het bestemmingsplan. De zienswijzen 2 en 6 geven aanleiding om het plan aan te passen. Omdat zienswijze 7 buiten de termijn is ingediend blijft deze als zienswijze buiten beschouwing. Maar uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening hebben wij bij de ambtelijke wijzigingen alsnog de inhoud van die zienswijze betrokken. De aanpassingen worden hieronder uitgelegd.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijze 2:

2.3.1.1 Aanpassing artikel 4.1
In artikel 4.1 wordt onder lid 2 een maatwerkbestemming ingevoegd voor Gepu. De overige leden worden vernummerd.

In artikel 4.1 wordt de tekst van het ontwerp:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen de volgende functies worden uitgeoefend:
   a. Maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m^3 zijn toegestaan;
   b. Kantoren;

c. Sportvoorzieningen;

3. Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;

Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Vervangen door de volgende tekst:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
   I. Ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'groothandel' een groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen met SBI-code 4632, 4633, 4638 en 4639 tot maximaal categorie 3.1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
   II. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd onder punt I ter plaatse uitsluitend bedrijven in categorie 1of 2 uit de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
   III. met bedrijfsbeëindiging zoals hierboven omschreven wordt bedoeld dat het betreffende bedrijf ter plaatse niet langer wordt uitgeoefend, blijkende uit het handelsregister.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen de volgende functies worden uitgeoefend:
   a. Maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m^3 zijn toegestaan;
   b. Kantoren;
   c. Sportvoorzieningen;
3. Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
4. Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

2.3.1.2 Aanpassing aanduiding op de verbeelding

Als gevolg van de aanpassing van artikel 4.1 wordt op de verbeelding ter plaatse van de Vliegend Hertlaan 8 te Utrecht én de Eendrachtlaan 98 de aanduiding ‘groothandel’ aangebracht.

<u>Naar aanleiding van zienswijze 6</u>

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het bebouwingspercentage en het maximaal brutovloervloeroppervlakte (BVO) voor het perceel gelegen aan de Europalaan 100 - 500 (kadastraal bekend als Utrecht R 622 t/m 626 en 876 (na Zaaknummer 8816606 Pagina 3 van 6 splitsing bekend als Utrecht R 628, appartementsindex 12-17) en het perceel Eendrachtlaan 301-315 (kadastraal bekend als Utrecht R 814 en R819). In het ontwerpplan was voor deze twee percelen op de verbeelding 1 regeling opgenomen, terwijl het verschillende percelen zijn met verschillende eigenaren.

Voor het perceel Europalaan 100-500 geldt het bebouwingspercentage van 70% en een maximaal aantal vierkante meters BVO van 40.000 m2.

Voor het perceel Utrecht R814 en R819 geldt een bebouwingspercentage van 50%.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing parkeerregeling:

In de toelichting van het plan staat: Het plangebied is gelegen aan het Merwedekanaal in Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door:
Ÿ aan de noordkant de Beneluxlaan;
Ÿ aan de oostkant het Merwedekanaal;
Ÿ aan de zuidkant de afrit van de A12;
Ÿ aan de westkant de Europalaan.

Een strikte, juridische interpretatie van het begrip plangebied leidt echter tot de conclusie dat Eendrachtlaan 10 buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan voor deelgebied 6 van de MWKZ valt (omdat hier immers een zelfstandig bestemmingsplan binnen de grenzen van Merwedekanaalzone deelgebied 6 voor is vastgesteld).

Om misverstanden te voorkomen stellen wij daarom voor om in de regels van het plan het woord “plangebied” in de parkeerregeling bij de verschillende bestemmingen (artikel 3.4.1. 4.4.1, 5.4.2, 6.3.3, 8.4.1 en 13.3.3 te vervangen door “Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone” waarbij we in de begripsbepalingen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone zullen omschrijven als het gehele gebied gelegen tussen
Ÿ aan de noordkant de Beneluxlaan;
Ÿ aan de oostkant het Merwedekanaal;
Ÿ aan de zuidkant de afrit van de A12;
Ÿ aan de westkant de Europalaan.

De tekst in deze artikelen zoals hieronder omschreven:
De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen het plangebied gehuisveste functies en/of partijen.

wordt vervangen door:
De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

Aan de begripsbepalingen wordt een nieuwe begripsbepaling 1.35 toegevoegd luidende:
Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone het gehele gebied gelegen tussen
- aan de noordkant de Beneluxlaan;
- aan de oostkant het Merwedekanaal;
- aan de zuidkant de afrit van de A12;
- aan de westkant de Europalaan.

De overige begripsbepalingen worden hernummerd.

Bij aanpassing van de regeling zoals hierboven beschreven kan de constructie die voor Eendrachtlaan 10 is toegepast ook worden toegepast op andere, toekomstige ontwikkelingen in Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone, ook indien daar een nieuw (ontwikkel)bestemmingsplan voor nodig is.

2.3.2.2 Aanpassing artikel 3.1
Om het uitplaatsen van de LPG verkoop ter plaatse van het benzinestation op termijn mogelijk te maken was in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onder de Omgevingswet is het echter niet meer mogelijk van een dergelijke bevoegdheid gebruik te maken. Omdat de

gemeente met de exploitanten van het tankstation in overleg is over stopzetting van de lpg verkoop ter plaatse is de wijzigingsbevoegdheid vervangen door een uitsterfconstructie.

De tekst van artikel 3.1 zoals hieronder omschreven:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Bedrijf in de vorm van een verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief lpg.
2. Aan het bedrijf, zoals vermeld onder sub 1, ondergeschikte detailhandel tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 100 m²;
3. Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte tot maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak;
4. Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Wordt vervangen door:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Bedrijf in de vorm van een verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief lpg, met dien verstande dat bij beëindiging van het verkooppunt van lpg ter plaatse, uitsluitend een bedrijf in de vorm van een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg of andere qua hindercirkels met lpg vergelijkbare motorbrandstoffen, mag worden uitgeoefend;
2. Aan het bedrijf, zoals vermeld onder sub 1, ondergeschikte detailhandel tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 100 m²;
3. Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte tot maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak;
4. Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Lid 3.6 waarin de wijzigingsbevoegdheid was opgenomen komt te vervallen.

2.3.2.3 Aanpassing artikel 4.1

Zienswijze 7 is buiten de termijn ingediend en kan als zienswijze daarom niet in behandeling genomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel beoordeeld of de zienswijze tot een ambtelijke aanpassing van het plan moet leiden. Dat is het geval omdat ter plaatse een bedrijf een activiteit (reparatie van vrachtauto's) uitoefent die in categorie 3.2 valt van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor wordt een maatwerk bestemming in het bestemmingsplan opgenomen, als ook een uitsterfconstructie. De overige leden worden vernummerd.

De tekst van artikel 4.1 zoals hieronder omschreven:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
   I. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' een groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen met SBI-code 4632, 4633, 4638 en 4639 tot maximaal categorie 3.1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
   II. bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd onder punt I ter plaatse uitsluitend bedrijven in categorie 1of 2 uit de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
   III. met bedrijfsbeëindiging zoals hierboven omschreven wordt bedoeld dat het betreffende bedrijf ter plaatse niet langer wordt uitgeoefend, blijkende uit het handelsregister.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen de volgende functies worden uitgeoefend:
   a. Maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m^3 zijn toegestaan;
   b. Kantoren;
   c. Sportvoorzieningen;
3. Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
4. Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Wordt vervangen door:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
   I. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' een groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen met SBI-code 4632, 4633, 4638 en 4639 tot maximaal categorie 3.1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
   II. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - handel in vrachtauto's ', een bedrijf voor de handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie) met SBI-code 451 tot maximaal de categorie 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
   III. bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd onder punt I en II ter plaatse uitsluitend bedrijven in categorie 1of 2 uit de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
   IV. met bedrijfsbeëindiging zoals hierboven omschreven wordt bedoeld dat het betreffende bedrijf ter plaatse niet langer wordt uitgeoefend, blijkende uit het handelsregister.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen de volgende functies worden uitgeoefend:
   a. Maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m^3 zijn toegestaan;
   b. Kantoren;
   c. Sportvoorzieningen;
3. Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;

Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

2.3.2.4 Aanpassing artikel 8.1
In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestemmingsmogelijkheden zo veel mogelijk een op een overgenomen uit de hier voor geldende Beheersverordening. Daarin was voor de percelen Kadastraal bekend als Utrecht R 1097, R908 en R855 de aanduiding ‘gemengd’ opgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding per abuis verwijderd. Dit wordt hersteld.

De bijbehorende regel in artikel 8.1:

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Kantoren;
2. Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Wordt vervangen door:

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Kantoren;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen de volgende functies worden uitgeoefend:
   a. Maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m3 zijn toegestaan;
   b. Kantoren;
   c. Sportvoorzieningen;
3. Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

2.3.2.5 Aanpassing aanduiding op de verbeelding
Als gevolg van de aanpassing zoals beschreven 2.3.2.2 wordt voor het perceel Eendrachtlaan 300 te Utrecht en kadastraal bekend Utrecht R 769 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - handel in vrachtauto's’ op de verbeelding aangebracht.

Als gevolg van bovenstaande aanpassing beschreven in paragraaf 2.3.2.3 wordt voor de percelen Kadastraal bekend als Utrecht R 1097, R908 en R855 de aanduiding ‘gemengd’ op de verbeelding toegevoegd.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van de zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing van 4.2 van de toelichting.
Aan paragraaf 4.2 van de toelichting wordt een sub paragraaf 4.2.1 toegevoegd, luidende:

4.2.1 Uitsterfregeling bedrijven in hogere milieucategorieën

Uit zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat het garagebedrijf aan de Eendrachtlaan 300 ook vrachtwagens repareert. De reparatie van vrachtwagens is een activiteit die valt onder de milieucategorie 3.2 van de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten.

De groothandel voor de horeca aan de Vliegend Hertlaan 8 en Eendrachtlaan 98, zijn na een nader onderzoek door de gemeentelijke bouw en milieu-inspecteurs gewaardeerd op categorie 3.1 van de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten.

Gezien de transformatie die op termijn voor het plangebied wordt voorgestaan is het planologisch niet gewenst dat zich in de toekomst nieuwe bedrijven in het gebied vestigen met een hogere milieucategorie dan categorie 2 zoals opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten. Voor de hiergenoemde bedrijven is dan ook een uitsterfconstructie opgenomen die inhoudt dat als de betreffende bedrijven beëindigd worden hiervoor in de plaats alleen categorie 2 bedrijven mogen terugkomen. Met bedrijfsbeëindiging zoals hierboven omschreven wordt bedoeld dat het betreffende bedrijf ter plaatse niet langer wordt uitgeoefend, blijkende uit het handelsregister.

Een soortgelijke regeling is opgenomen voor het tankstation aan de Beneluxlaan 1001, voor wat betreft het lpg-verkooppunt. De gemeente is met o.a. dit tankstation in overleg over beëindiging van de verkoop van lpg ter plaatse. Zodra hierover overeenstemming is bereikt kan ter plaatse geen nieuw verkoop punt voor lpg meer gestart worden.

In de artikelsgewijze toelichting in paragraaf 7.7 zijn bovenbeschreven wijzigingen van artikel 3 en 4 verwerkt.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Aanpassing paragraaf 6.2.1van de toelichting
Op het moment van ter inzagelegging van het bestemmingsplan waren nog niet alle vooroverlegreacties ontvangen. Naar aanleiding van het vooroverleg wordt onderstaande tekst in paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

“De provincie en HDSR hebben geen opmerkingen over het plan. Rijkswaterstaat wil op een meer strategisch niveau het volgende opmerken: Gemeente Utrecht anticipeert in bepaalde opzichten op de realisatie van deelgebied 5 Merwedekanaalzone door bedrijfscategorieën te verlagen en parkeerregulering aan te scherpen ter voorkoming van afwenteling. Het punt dat RWS wil maken, is dat er voor de zittende bedrijven niet voorgesorteerd lijkt te worden op wat bereikbaarheidsveranderingen voor hun parkeernormering zouden kunnen betekenen. Verwezen wordt daarbij naar de reactie die RWS-MN heeft gegeven op het Mobiliteitsplan 2040 van de gemeente Utrecht, waarin wordt opgeroepen ook actief bestaande situaties te gaan aanpakken. Van alternatieve mobiliteitsoplossingen die in het zuidwesten van Utrecht gekoppeld aan verstedelijking zijn voorzien kunnen nl. ook de bedrijven in deelgebied 6 gaan meeprofiteren. En aan het oplossen van autobereikbaarheidsproblemen op de Europalaan en A12-aansluiting die met die verstedelijking verbonden zijn, kunnen ook deze bedrijven een bijdrage leveren. Er is kortom alle aanleiding om niet alleen te conserveren, maar ook een pad te schetsen naar een geleidelijke mobiliteitstransitie en aanscherping van parkeerbeleid voor het gehele gebied. RWS is zich er (zoals ook in genoemde reactie aangegeven) van bewust dat dit gelet op verworven rechten lastig is, maar men daagt de gemeente uit daartoe ook in dit kader stappen in te zetten.

Gemeentelijke reactie
In de praktijk doet de gemeente al veel aan het stimuleren van duurzaam reisgedrag. De visie en het 5 stappenplan, zoals dat in het Mobiliteitsplan 2040 is opgenomen, is de basis voor het stimuleren van ander reisgedrag.

Als uitwerking van het mobiliteitsplan werken we aan concrete maatregelen, projecten en aan (deel)studies deelmobiliteit (op basis van het vigerende mobiliteitsplan). Wat we (als uitwerking van het mobiliteitsplan) nu al concreet doen (en dus niet 1 op 1 in het mobiliteitsplan staat) is onder meer afspraken maken over duurzaam reisgedrag met medeoverheden, werkgevers en

onderwijsinstellingen in de stad en regio, via Goedopweg. Werkgevers en werknemers lijken bereid dit nieuwe gedrag vast te houden, ook na de coronamaatregelen. Door hierover expliciete afspraken te maken met werkgevers kunnen we dit daadwerkelijk verder stimuleren. Het is natuurlijk aan de werkgevers om hierover dan weer verdere afspraken te maken met hun werknemers over bijvoorbeeld de wijze waarop en frequentie.

Om in dit bestemmingsplan voor te sorteren op wat bereikbaarheidsveranderingen voor de parkeernormering van zittende bedrijven zou kunnen betekenen, valt buiten de reikwijdte van wat de gemeente op dit moment met dit bestemmingsplan beoogt. Een dergelijke discussie moet naar onze mening in het bredere verband van de uitwerking van het mobiliteitsbeleid in zijn geheel en in samenhang met de gewenste toekomstige transformatie van dit gebied worden bezien. Hierover zal te zijner tijd ook zeker met de bedrijven in deelgebied 6 worden gesproken. Gezien het karakter van het bestemmingsplan (met de nadruk op conservering i.p.v. ontwikkeling) vinden wij het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst om zittende bedrijven nu al te laten anticiperen op maatregelen en alternatieven die nog voorwerp van onderzoek en discussie zijn. Bovendien denken we dat er meer draagvlak voor dergelijke maatregelen en ideeën zal zijn, als die worden ontwikkeld in een gezamenlijke visie van gemeente en eigenaren ten aanzien van de gewenste transformatie van het gebied.

In aanloop naar de toekomstige transformatie is de gemeente met een groot deel van de partijen in dit gebied in gesprek, waarbij aandacht voor het mobiliteitsbeleid een van de onderwerpen is. Ook zien we dat partijen hier zelf al stappen in ondernemen, zie bijvoorbeeld de deelfietsen die vanuit de ondernemersvereniging voor het gebied zijn geregeld: Gratis deelfietsen Business Eiland Utrecht - Business Eiland ".

In de toelichting van het plan is in paragraaf 5.8 een bomenparagraaf toegevoegd. De overige paragrafen zijn hernummerd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Parkeren

Indiener is van mening dat het mogelijk moet zijn om gratis te parkeren in en rond de nieuwe wijk aan de Merwedekanaal. Als de gemeente werkelijk het gebruik van het OV in de stad wil stimuleren, dan moet dit gratis worden voor de bewoners van de stad, in ieder geval voor de 55+rs, niet iedereen kan fietsen (soms om medische redenen), dat is echt zo. De vraag is hoe veel keer moet je overstappen om met het OV deze wijk te kunnen bereiken.

Reactie
Een van de ambities voor de Merwedekanaalzone is het verbeteren van de OV-bereikbaarheid van het gebied. Ook het parkeerbeleid in en om de Merwedekanaalzone maakt onderdeel uit van de overkoepelende plannen (zie ook: Betaald parkeren in en om de Merwedekanaalzone | Gemeente Utrecht.) De parkeerregeling in dit bestemmingsplan is echter specifiek gericht op deelgebied 6 en zorgt ervoor dat in deelgebied 6 uitsluitend geparkeerd kan worden door mensen die daar ook echt moeten zijn. De bedrijven en de kantoren in het gebied hebben vrijwel allemaal parkeerplaatsen op eigen terrein voor klanten en personeel. Het gebied blijft dus gewoon bereikbaar, maar de regeling in het plan is er vooral op gericht om parkeeruitwijkgedrag uit het naastgelegen gebied te voorkomen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 2

Gepu betreft een horecagroothandel in onder andere aardappelen, groenten en fruit (agf), vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën en overige horecabenodigdheden en hierdoor een categorie 3.1-bedrijf, op grond van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten uit 2009 (hierna: de VNG-Brochure).
Zeehaen B.V. is erfpachter van het perceel aan de Vliegend Hertlaan 8 te Utrecht én Gepu exploiteert daarop deze horecagroothandel. WNP is erfpachter van het perceel aan de Eendrachtlaan 98 te Utrecht en ook op dit perceel exploiteert Gepu deze horecagroothandel.

1. Beperking van de bedrijfsvoering
Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot ernstige beperkingen van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van de hiervoor genoemde horecagroothandel van Gepu op haar percelen aan de Vliegend Hertlaan 8 en Eendrachtlaan 98 te Utrecht, in vergelijking met het thans hiervoor geldende planologische regime. Voor die percelen geldt nu de Beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”

Voor het overgrote deel van het perceel aan de Vliegend Hertlaan 8 geldt daar nu ook de aanduiding “Besluitsubvlak K” en voor een klein gedeelte daarvan de aanduiding “Besluitsubvak L”, op grond van de Beheersverordening. Voor het grootste gedeelte van het perceel aan de

Eendrachtlaan 98 geldt daar nu ook de aanduiding “Besluitvlak L én voor het kleinere gedeelte daarvan de aanduiding “Besluitvlak K”, op grond van de Beheersverordening.

Ter plaatse van dit “Besluitsubvlak K” mogen bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (hierna: LvB) worden gevestigd, waarbij geldt dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen met uitzondering van, van bestaande inrichtingen niet zijn toegestaan.

Ter plaatse van dit “Besluitsubvlak L” mogen bedrijven tot de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 van de LvB worden gevestigd, waarbij geldt dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen met uitzondering van bestaande inrichtingen niet zijn toegestaan.

Indiener is van mening dat het weg bestemmen c.q. het niet meer langer positief bestemmen daarvan in strijd is met het recht, omdat het gebruik als horecagroothandel op deze beide percelen niet zal zijn beëindigd gedurende de planperiode van het nog vast te stellen bestemmingsplan “Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.”.

De LvB in de Beheersverordening is gebaseerd op de VNG-Brochure en in die LvB bij de Beheersverordening is ook een groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen, vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoliën expliciet genoemd als milieucategorie 3.1-bedrijf (met SBI-codes: 5125, 5131, 5132 en 5133 en SBI-codes 2008: 46217, 4631, 4632 en 4633).

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel aan de Vliegend Hertlaan 8 te Utrecht de enkelbestemming “Bedrijventerrein” en geldt voor een deel daarvan de functieaanduiding “gemengd”. Het perceel aan de Eendrachtlaan 98 te Utrecht heeft de enkelbestemming “Bedrijventerrein”.
Voorts blijkt uit deze bestemmingsomschrijving dat ter plaatse van de functieaanduiding “gemengd” de volgende functies mogen worden uitgeoefend, namelijk maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m3 zijn toegestaan (a), kantoren (b) en sportvoorzieningen (c).

Tenslotte staat de Beheersverordening op deze beide percelen thans nog een maximale goothoogte toe van 18 meter, maar geldt hierin géén maximale bouwhoogte, terwijl het ontwerpbestemmingsplan echter een maximale bouwhoogte van 18 meter voorschrijft, zodat dus ook in zoverre sprake is van een planologische verslechtering, in vergelijking met het huidige planologische regime.

Uit de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dan dat gronden met deze enkelbestemming “Bedrijventerrein” zijn bestemd voor bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 1 en 2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (hierna: LvB). Ook deze LvB is gebaseerd op de VNG-Brochure.

Voorts blijkt uit deze bestemmingsomschrijving dat ter plaatse van de functieaanduiding “gemengd” de volgende functies mogen worden uitgeoefend, namelijk maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m3 zijn toegestaan (a), kantoren (b) en sportvoorzieningen (c).

Ook blijkt uit deze bestemmingsomschrijving dat daar aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en voorzieningen en functies, die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven zijn toegestaan. Mede gelet op het voorgaande achten cliënten uw informatiebrief van 11 maart jl.,

met kenmerk 8659807/202103111136-BR, aan bedrijven in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan op bepaalde punten onjuist en daardoor misleidend.
Tenslotte blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende verbeeldingen daarvan dat voor gebouwen een bebouwingspercentage van maximaal 70% en een bouwhoogte van maximaal 18 meter gaat gelden. Zie daartoe namelijk artikel 4.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan.

Uit het voorgaande blijkt dus dat de hiervoor genoemde horecagroothandel van Gepu zowel op het perceel aan de Vliegend Hertlaan 8 als op het perceel aan de Eendrachtlaan 98 te Utrecht niet meer positief is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl die thans dus nog wél positief is bestemd op deze beide percelen in de Beheersverordening.
Bovendien biedt het bouw- en/of gebruiksovergangsrecht in het ontwerpbestemmingsplan ook veel minder bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor deze horecagroothandel van Gepu op deze beide percelen dan wanneer haar horecagroothandel wél positief zou zijn bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.
De hiervoor genoemde LvB in de Beheersverordening is gebaseerd op de VNG-Brochure en in die LvB bij de Beheersverordening is ook een groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen, vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsolieën expliciet genoemd als milieucategorie 3.1-bedrijf (met SBI-codes: 5125, 5131, 5132 en 5133 en SBI-codes 2008: 46217, 4631, 4632 en 4633).
In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënten aan de Vliegend Hertlaan 8 te Utrecht de enkelbestemming “Bedrijventerrein” en geldt voor een deel daarvan de functieaanduiding “gemengd”. Daarin heeft het perceel van cliënten aan de Eendrachtlaan 98 te Utrecht de enkelbestemming “Bedrijventerrein”.

Voorts blijkt uit deze bestemmingsomschrijving dat ter plaatse van de functieaanduiding “Gemengd” de volgende functies mogen worden uitgeoefend, namelijk maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m3 zijn toegestaan (a), kantoren (b) en sportvoorzieningen (c). Tenslotte staat de Beheersverordening op deze beide percelen thans nog een maximale goothoogte toe van 18 meter, maar geldt hierin géén maximale bouwhoogte, terwijl het ontwerpbestemmingsplan echter een maximale bouwhoogte van 18 meter voorschrijft, zodat dus ook in zoverre sprake is van een planologische verslechtering, in vergelijking met het huidige planologische regime.

Reactie

Indiener wijst er terecht op dat in de geldende Beheersverordening bedrijvigheid in de categorie 3.1 is toegestaan. Echter, volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State kunnen in het algemeen aan een geldende planologische situatie geen blijvende rechten worden ontleend.[1] De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Van belang is echter wel dat dat de bestaande rechten van bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Hoewel in beginsel redelijke uitbreidingsmogelijkheden moet worden geboden aan bedrijven[2], betekent dit uitgangspunt niet dat in alle gevallen doorslaggevend gewicht moet worden toegekend aan het belang voor het betrokken bedrijf bij de mogelijkheid van uitbreiding. De gemeenteraad mag de effecten voor de woonomgeving betrekken bij de belangenafweging.[3] Ook blijkt uit de jurisprudentie dat het belang van de herontwikkeling van een gebied groter kan zijn dan het ongewijzigde behoud van de bedrijven op de huidige locatie.[4] Daarbij is van belang dat in Utrecht sprake is van een woningtekort zoals in paragraaf 2.1.3 van de toelichting uitgebreid is beschreven. De herontwikkelingslocatie Merwedekanaalzone geeft invulling aan deze stedelijke

[1] Zie bijv. ABRvS 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5654, r.o. 2.2.4 en ABRvS 15 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1075, r.o. 23.2.
[2] ABRvS ABRvS 22 oktober 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AM2449, ABRvS 20 juli 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AT9650 en ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4280 r.o. 7.2.
[3] ABRvS 18 november 2015 ECLI:NL:RVS:2015:3506, r.o. 17.2.
[4] ABRvS 12 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016, r.o. 22.2.

ambitie. De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht uniek gemengd hoogstedelijk woonmilieu is uitgewerkt in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2. Het beschikbaar houden en conditioneren van het plangebied voor transformatie is gelet op de grote druk op de woningmarkt noodzakelijk.

Tegelijkertijd is - anders dan indiener stelt- het bestemmingsplan er niet op gericht om bestaande bedrijven weg te bestemmen, maar willen we wel voorkomen dat zich nieuwe bedrijven in het gebied kunnen vestigen die een belemmering kunnen vormen voor het toekomstige gemengde woonwerkgebied dat hier is voorzien. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente op basis van dossieronderzoek gekeken naar de activiteiten bij Gepu en wijze waarop het bedrijf is ingeschreven bij de KvK gekwalificeerd als een groothandel in dranken en overige voedings- en genotsmiddelen, waar categorie 2 bij hoort en waarmee het bedrijf naar onze mening zijn bestaande activiteiten kan voortzetten. Naar aanleiding van de zienswijze is een gemeentelijk inspecteur ter plaatse gaan kijken. Daarbij hebben we het volgende geconstateerd:

Het betreft hier een grensgeval. Als het bedrijf wordt gekwalificeerd zoals omschreven in de KvK, is er sprake van een distributiecentrum voor voedingswaren met de bij behorende zonering 2. Echter, we kunnen het bedrijf ook zien als een koelhuis, omdat er redelijk wat koelingen zijn voor de verse levensmiddelen die een belangrijk onderdeel vormen van hun aanbod. Bij een koelhuis hoort categorie 3.1. Volgens de exploitant zal het gebruik van koelingen alleen maar toenemen, omdat er steeds meer vraag komt naar versproducten. Vooralsnog zijn er echter geen aanvragen voor nieuwe koelunits bekend bij de gemeente.

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich, vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone, voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Daarbij proberen we de bestaande bedrijvigheid zodanig te bestemmen dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten die op dit moment plaatsvinden gewoon doorgang kunnen vinden. Uit ons bezoek ter plaatse, vergelijking met soortgelijke groothandels in de gemeente en de toekomstverwachting van de exploitant zijn we tot de mening gekomen, dat een bedrijfscategorie 2 voor deze groothandel een onevenredige beperking van de (toekomstige) bedrijfsvoering kan opleveren, omdat dan niet meer ingespeeld kan worden op de marktontwikkeling naar versproducten.

Voor dit bedrijf zullen we daarom een specifieke aanduiding "groothandel" en een maatwerkbestemming opnemen waar categorie 3.1 is toegestaan. Dit is overeenkomstig de bestemming die in Cartesiusdriehoek aan een soortgelijk groothandelsbedrijf is toegekend. Wel zal aan deze bestemming een uitsterfconstructie gekoppeld worden om de toekomstige transformatie van het plangebied naar een gemengd stedelijk gebied met wonen en bedrijvigheid te kunnen waarborgen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, zoals beschreven in paragraaf 2.3.1.1 en 2.3.1.2 van dit vaststellingsrapport.

2. informatiebrief

Indiener vindt de informatiebrief van 11 maart aan bedrijven in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan op bepaalde punten onjuist en daardoor misleidend.

Daarin staat namelijk vermeld dat dit ontwerpbestemmingsplan de huidige gebruikssituaties vast zou leggen en erop gericht is het gebied geschikt te houden voor de gewenste toekomstige transformatie naar een meer gemengde stedelijke wijk voor wonen en werken.

Hiervoor blijkt echter dat voor de beide percelen aan de Vliegend Hertlaan 8 en Eendrachtlaan 98 de huidige (toegestane) gebruikssituatie in de Beheersverordening niet is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.
Verderop in die informatiebrief staat weliswaar ook vermeld dat door het vastleggen van de huidige situatie de planologische milieuruimte voor bedrijven wordt beperkt tot (milieu)categorie 2, maar daaraan wordt dan weer toegevoegd dat hiermee feitelijk niets zou veranderen voor de bestaande bedrijven in het gebied, aangezien uit inventarisatie zou blijken dat géén van de huidige bedrijven gebruik zou maken van de nu nog in delen van het gebied toegestane (milieu)categorieën 3.1 en 3.2.

Ook die informatie in deze informatiebrief van 11 maart jl. klopt dus niet, omdat namelijk hiervoor blijkt dat de horecagroothandel van Gepu op deze beide percelen een milieucategorie 3.1-bedrijf betreft.

Reactie
Zoals beschreven bij de beantwoording onder 1 van deze zienswijze bestond er op het moment van versturen van de informatiebrief bij de gemeente een ander beeld van de benodigde milieucategorie van het betreffende bedrijf. Uit de beantwoording van deze zienswijze onder 1 blijkt dat de strekking van de brief, dat het bestemmingsplan erop gericht is de huidige gebruikssituaties vast te leggen en erop gericht is *het gebied geschikt te houden voor de gewenste toekomstige transformatie naar een meer gemengde stedelijke wijk voor wonen en werken, juist is. Het doel van de brief was om de partijen in het gebied te wijzen op de voorgenomen maatregelen van het ontwerpbestemmingsplan en hun reactie hierop op te halen.*

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Financiële/economische uitvoerbaarheid van het plan

Des te meer klopt die informatie niet, omdat nota bene in de planschaderisicoanalyse van het bureau Mees van 16 december 2020, welke planschaderisicoanalyse is opgenomen in de bijlage van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, ook expliciet blijkt dat de horecagroothandel van Gepu op deze beide percelen een milieucategorie 3.1-bedrijf betreft én dat de opgenomen planologische regeling voor deze beide percelen in het ontwerpbestemmingsplan ook zal leiden tot een (ernstige) planologische verslechtering, vergeleken met het geldende planologische regime.

Namelijk, omdat die horecagroothandel niet langer positief is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl dat nu nog wel het geval is in de Beheersverordening, en daarnaast ook de overige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden (met betrekking tot de maximale

bouwhoogte) veel kleiner zijn geworden in het ontwerpbestemmingsplan, vergeleken met de Beheersverordening.

In de planschaderisico-analyse van het bureau Mees staat ten onrechte niet vermeld hoe hoog de financiële (plan)schade zal zijn voor bedrijven in het plangebied in het ontwerpbestemmingsplan, waaronder dus ook voor Gepu, als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan, zodat uw raad hierdoor dus ook géén gedegen belangenafweging kan maken of het ontwerpbestemmingsplan financieel en/of economisch uitvoerbaar is.

Reactie
Zoals ook beschreven in de beantwoording van deze zienswijze onder punt 1 is van begin af aan de insteek geweest om de bestaande bedrijven in het gebied een plek te geven in voorliggend bestemmingsplan. Op basis van de aanvullende informatie zal er een maatwerkbestemming worden opgenomen voor dit groothandelsbedrijf. Daarbij is de insteek wel dat er op de langere termijn geen zwaardere bedrijven dan bedrijven in de categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in het gebied gevestigd zullen zijn. Wijziging van het planologisch regime kan planschade opleveren. Het laten opstellen van een planschaderisicoanalyse, zoals voor dit plan door bureau Mees is gedaan, is dan ook een onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. De planschaderisicoanalyse maakt een inschatting van de mogelijkheid dat er planschade optreedt, maar heeft niet als doel eventuele planschade concreet vast te stellen. In hoeverre er daadwerkelijk sprake is van planschade kan namelijk pas bepaald worden op het moment dat de planologische regeling in werking is. Partijen die zich benadeeld voelen kunnen dan een aanvraag doen om te kijken of ze recht hebben op een tegemoetkoming. Of er claims volgen, is niet op voorhand te zeggen en als er claims worden ingediend dan is het nog de vraag of dit ook tot uitkering van een schadebedrag leidt. Dit wordt beoordeeld door een onafhankelijke deskundige, waarbij aspecten als voorzienbaarheid en risicoaanvaarding een belangrijke rol spelen.

Voor de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het evenwel van belang een inschatting te maken van mogelijke planschade van het nieuwe bestemmingsplan. Zoals ook benoemd in de planschaderisicoanalyse door bureau Mees is er dan ook een globale raming opgesteld door een taxateur op basis waarvan de gemeente een voorziening heeft getroffen om eventuele planschadeclaims te kunnen voldoen. Het doel van deze risicoanalyse is niet op per perceel te beoordelen hoe de eventuele planschade zou kunnen zijn.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Regeling is in strijd met het recht c.q. onzorgvuldig voorbereid dan wel ondeugdelijk gemotiveerd

Uit de rechtspraak blijkt namelijk dat legaal bestaand gebruik in beginsel als zodanig in het bestemmingsplan dient te worden bestemd.

Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan echter uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht, mits echter de raad van een gemeente dan wel aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd.

Met het overgangsrecht wordt immers beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen.
Bovendien is indiener van mening dat hierdoor ook de huidige, overige bouw- en/of gebruiksmogelijkheden op deze beide percelen ten onrechte niet positief zijn bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

Zie daartoe namelijk rechtsoverweging 5.2 in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) van 22 mei 2019 (Westerveld), ECLI:NL:RVS:2019:1658, waarin dit met zoveel woorden letterlijk is overwogen. Nog belangrijker is echter dat de eventuele toepassing van die binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ook nog steeds géén positieve bestemming impliceert van haar huidige horecagroothandel.

De desbetreffende horecagroothandel van Gepu aan de Vliegend Hertlaan 8 en de Eendrachtlaan 98 te Utrecht zal niet worden beëindigd binnen de planperiode van het vast te stellen bestemmingsplan “Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. Hierdoor is indiener van mening dat deze horecagroothandel van Gepu op deze beide percelen ten onrechte niet positief is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor zover door het college van burgemeester en wethouders en/of door uw raad nog mocht worden gesteld dat voor deze horecagroothandel van Gepu een afwijking mogelijk is, op grond van artikel 4.5 van het ontwerpbestemmingsplan, gaat het om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, die daardoor niet rechtens afdwingbaar is.

Nog belangrijker is, dat de eventuele toepassing van die binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ook nog steeds géén positieve bestemming impliceert van haar huidige horecagroothandel.

De horecagroothandel van Gepu aan de Vliegend Hertlaan 8 en de Eendrachtlaan 98 zal niet worden beëindigd binnen de planperiode van het vast te stellen bestemmingsplan “Merwedekanaalzone deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. Hierdoor is indiener van mening dat deze horecagroothandel van Gepu op deze beide percelen ten onrechte niet positief is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

Uit de rechtspraak blijkt voorts dat bestaand legaal gebruik in beginsel deugdelijk positief moet worden bestemd in de planregels in een bestemmingsplan en/of in de bij deze planregels behorende Staat - en/of Lijst van Bedrijfsactiviteiten/inrichtingen. Zie daartoe namelijk de uitspraken van de AbRvS van 1 april 2009 (Hillegom, Zuid-Holland), ECLI:NL:RVS:2009:BH9264 en van 30 juli 2014 (Maasdriel), ECLI:NL:RVS:2014:2877.

Reactie
Met de aanpassing als beschreven onder punt 1 van deze zienswijze is de huidige bedrijfsvoering van Gepu positief bestemd als categorie 3.1 bedrijf. Daarbij wordt echter wel een regeling opgenomen dat als de bedrijfsvoering ter plaatse beëindigd wordt er niet opnieuw een dergelijk bedrijf zich ter plekke mag vestigen. Het toepassen van de ontheffingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 4.5 van het bestemmingsplan is daarom niet nodig en dan ook niet aan de orde.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt in de regels de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 is aangegeven en de daarmee samenhangende aanpassing op de verbeelding zoals in artikel 2.3.1.2 is beschreven.

Zienswijze 3

Intrekken mogelijkheid om LPG te verkopen
BP is de hoofdhuurder van de tankstation locatie Beneluxlaan 1001. Het ontwerpbestemmingsplan met de nieuwe bevoegdheden van B&W ten aanzien van het intrekken LPG-vergunning leidt tot een economische waardedaling en schade, die niet in overeenstemming is met de huidige ongehinderde

verkoop van LPG. De zinsnede in het bestemmingsplan onder punt 3.6 Wijzigingsbevoegdheid, d.w.z. expliciet is vermeld dat B&W hier de bestemming kan wijzigen op grond van artikel 6 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

De planschade, die bij doorgang van het plan ontstaat, dient te worden vastgesteld, op moment dat de intrekking van de LPG-vergunning zal plaatsvinden.

Indiener verzoekt geen medewerking aan de plannen te verlenen tot eventuele intrekking van de LPG-vergunning dan wel als alternatief de nader te bepalen wettelijke objectieve planschade toe te kennen aan het bestemmingsplan.

Reactie
De gemeente is al langer in onderhandeling met BP om de LPG verkoop ter plaatse van dit tankstation te beëindigen. Er is op dit moment nog geen overeenstemming met BP over deze vestiging maar partijen verwachten hier binnen afzienbare tijd tot overeenstemming te komen. Wetende dat deze onderhandeling loopt, wil de gemeente op het moment dat er overeenstemming is bereikt over de beëindiging van de LPG-verkoop (en het daadwerkelijk staken van de LPG activiteiten wordt privaatrechtelijk vastgelegd) het bestemmingsplan op dit punt kunnen aanpassen. De gemeente is van mening dat het enkel opnemen van een uitsterfconstructie die in werking treedt nadat overeenstemming is bereikt om de LPG ter plaatse te stoppen en die in speelt op een verwachte planologische ontwikkeling, mede gelet op het hierboven staande, geen nadelige invloed heeft op de rechten van het tankstation.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

Intrekken mogelijkheid om LPG te verkopen

Het door indiener geëxploiteerde tankstation Haan Kanaleneiland, gelegen aan de Beneluxlaan 1001, bevindt zich in het gebied van het bestemmingsplan. Indiener is hierdoor belanghebbende en willen langs deze weg zijn zienswijze bij u kenbaar maken.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het nieuwe plan zich voornamelijk richt op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele ruimte en ruimtelijke structuur waarbij bij het bestemmen geldt dat dit zal gebeuren vanuit het principe van het respecteren van bestaande rechten.

Bovenstaande is voor het tankstation met name door artikel 3.6 in het bestemmingsplan niet van toepassing. De mogelijkheid tot wijziging van de bestemming zal ons bedrijf schade toebrengen.

De verkoop van LPG maakt, met een aandeel in de totale liters van ruim 10%, een significant onderdeel uit van de verkopen van dit station. Dit aandeel vertaalt zich nog direct verder in de verkoop van benzine, shopproducten en carwashes gerelateerd aan de LPG verkoop. Daarnaast zal het amoveren van de LPG-installatie nog tot een significante kostenpost leiden.

Reactie
De gemeente is al langer in onderhandeling met BP om de LPG verkoop ter plaatse van dit tankstation te beëindigen. Er is op dit moment nog geen overeenstemming met BP over deze vestiging maar partijen verwachten hier binnen afzienbare tijd tot overeenstemming te komen. Wetende dat deze onderhandeling loopt, wil de gemeente op het moment dat er overeenstemming is bereikt over de beëindiging van de LPG-verkoop (en het daadwerkelijk staken van de LPG activiteiten wordt privaatrechtelijk vastgelegd) het bestemmingsplan op dit punt kunnen aanpassen. De gemeente is van mening dat het enkel opnemen van een uitsterfconstructie die in werking treedt nadat overeenstemming is bereikt om de LPG ter plaatse te stoppen en die in speelt op een verwachte planologische ontwikkeling, mede gelet op het hierboven staande, geen nadelige invloed heeft op de rechten van het tankstation.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

1. Betaald parkeren

Met deze brief deelt indiener de zienswijze van de ondernemers in het bedrijvengebied Business Eiland Utrecht. Korte beschrijving van de situatie met betrekking tot bedrijven en parkeren Business Eiland Utrecht is een bedrijventerrein dat een grote verscheidenheid aan bedrijven kent. Voor een deel betreft dit grote kantoorcomplexen, voor een deel bedrijven in de (groot)handel, automotive sector, gastvrijheidsbranche en zakelijke dienstverlening.
Daarnaast zijn er een groot aantal kleine tot heel kleine bedrijven. Een substantieel aantal kleinere bedrijven is aan te merken als 'startup en scale-up' en daarmee is het bedrijventerrein deels een belangrijke 'kraamkamer' voor de continuïteit van de economische bedrijvigheid in Utrecht. Met name de grote complexen beschikken over parkeren op eigen terrein bij het gebouw. Dit geldt ook voor de meeste middelgrote bedrijven met een eigen perceel. In het gebied liggen ruim 200 parkeerplaatsen langs de straat, waar vrij parkeren geldt. Deze parkeerplaatsen liggen met name langs de Eendrachtlaan en voorts langs de Vliegend Hertlaan, de Overijssellaan, de Winthontlaan en de Zeehaenkade. De vrije parkeerplaatsen zijn sinds de ontwikkeling van het gebied beschikbaar en zijn daarmee altijd een vaste waarde geweest voor het functioneren van het bedrijventerrein. Bij een deel van de grote gebouwen/ bedrijven voldoet het parkeeraanbod aan de parkeervraag van het betreffende bedrijf. Een ander deel van deze bedrijven komt parkeerruimte tekort. Deze tekorten treden ook deels op bij bedrijven die bevorderen dat hun personeel op een andere manier reist dan met de auto.

Kleine bedrijven huren vaak een aantal parkeerplaatsen bij hun kantoormeters, maar voor hen is het huren van parkeren voor de maximale bezetting (die soms maar incidenteel optreedt) bedrijfseconomisch geen haalbare optie. Het kunnen beschikken over de vrije parkeerplaatsen op straat is een goed passende extra voorziening die het functioneren van de bedrijven ondersteunt. Eén van de bedrijfsgebouwen aan de Europalaan is getransformeerd in woonfunctie. In de komende jaren zullen nog andere panden in het gebied getransformeerd worden. Veel bedrijven ontvangen bezoekers en klanten. Deels op grote schaal, zoals Holland Casino, Van der Valk en sportbedrijven. Veel andere bedrijven ontvangen regulier zakelijk bezoek en daarnaast klanten.

Voor een aanzienlijk aantal bedrijven geldt dat het kunnen beschikken over gratis parkeerplaatsen op straat een belangrijke aanvullende voorziening is die het functioneren ondersteunt. Betaald parkeren zou tot gevolg hebben dat de aantrekkelijkheid van bedrijven als werkgever vermindert doordat het aanbod aan parkeren minder flexibel wordt. Als de eigen parkeerplaatsen op drukke dagen vol zijn, moet personeel immers uitwijken naar parkeren op straat. Als daar dan betaald parkeren geldt wordt het werken bij de betreffende bedrijven een stuk minder aantrekkelijk. Invoering van betaald parkeren maakt ook het bezoeken van de bedrijven een stuk

onaantrekkelijker en is daardoor zeer ongewenst voor het economisch functioneren van de bedrijven.

Op de wat langere termijn van bijvoorbeeld 2 à 3 jaar zullen huurders nieuwe afwegingen gaan maken over hun vestigingslocatie en zullen daarbij betaald parkeren als negatief criterium beschouwen. Dit kan op middellange termijn leiden tot minder verhuurbaarheid van de kantoorruimtes en daarmee tot vermindering van de waarde van de panden. Dit effect is met name direct aan de orde voor de verhuur van ruimten in de panden. Europalaan 100, 400 en 500, vooral voor bedrijven die vaak bezoekers/klanten ontvangen. Het is meestal niet rendabel om voor bezoekers/klanten extra plekken op het terrein te huren. Door deze oorzaken wordt Business eiland een minder aantrekkelijk bedrijventerrein.

Reactie
De zienswijze gaat er ten onrechte van uit dat het bestemmingsplan erop gericht is betaald parkeren in het gebied in te voeren. Dat is niet het geval. De gevolgen c.q. nadelen van betaald parkeren die indiener beschrijft, treden niet op als gevolg van een besluit over dit bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan kunnen bedrijven en gebruikers gewoon parkeren in het plangebied.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Parkeerregeling in het bestemmingsplan

Regeling bestemmingsplan m.b.t. niet verhuren van parkeerplaatsen aan bewoners. De gemeente gaat er van uit dat bewoners van de nieuwe woongebieden geen of heel beperkt een auto bezitten. Dit staat haaks op de maatregel om betaald parkeren in te voeren om parkeren door bewoners tegen te gaan. De bedrijven ondervinden hiervan wel vervolgens nadrukkelijk nadeel omdat zij parkeerplaatsen moeten inleveren dan wel voor het gebruik moeten gaan betalen.

Indiener vraagt zich af wat de bedoeling is van het voorgestelde parkeerbeleid omdat dit het functioneren van het bedrijventerrein belemmert. Indiener wil graag in overleg met de gemeente kijken naar de beste oplossingen voor het parkeren. Betaald parkeren invoeren in de nachtelijke uren (van 19.00 – 07.00 uur) is al in een eerder stadium voorgesteld door de bedrijven. Invoering van een regulering in dit tijdsvenster belemmert de bedrijfsvoering van de bedrijven veel minder. In sommige gevallen kan betaald parkeren in de nachtelijke uren maar kan juist de bereikbaarheid van de bedrijven verbeteren, met name in de vroege ochtend: parkeren door bewoners van aangrenzende gebieden wordt immers tegengegaan. De parkeerplaatsen op straat zijn dan namelijk ’s morgens als werknemers arriveren niet bezet door auto’s van bewoners. Ook nu speelt dit al: er is parkeeroverloop merkbaar vanuit City Campus Max.

Reactie
De parkeerregeling in het bestemmingsplan is erop gericht om de te voorkomen dat de parkeerdruk uit direct omliggende gebieden, in de vorm van commerciële verhuur van parkeerruimte aan partijen buiten het plangebied, wordt afgewenteld op het plangebied. Hierdoor blijven er juist voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de bedrijven en de gebruikers van het plangebied.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Parkeerbeleid gewenst

Een vorm van parkeerbeleid zou vergezeld moeten gaan van een systeem van (betaalbare) parkeervergunningen voor bedrijven, zodat het gebruik van de parkeerplaatsen op straat bij hun bedrijven mogelijk blijft. Ook een focus van het parkeerbeleid op het stimuleren van het gebruik van thans onbenutte parkeerruimte op afgesloten terreinen draagt bij aan een betere parkeersituatie en optimaler functioneren van de bedrijven. Creëren van extra voorzieningen voor bezoekers/klanten om kort en gratis te kunnen parkeren draagt verder bij aan optimale condities voor het functioneren van de bedrijven.

De ondernemers zien voordelen in het voorzien in verbetering van alternatieven voor de bereikbaarheid, in de vorm van last-mile oplossingen. Als voorbeeld wordt gedacht aan een aanbod van OV-fietsen gekoppeld aan de openbaar-vervoerhaltes aan de Europalaan en andere soorten deelfiets oplossingen. Dit vergroot de bereikbaarheid voor medewerkers en bezoekers van bedrijven. De ondernemers hebben zelf al het initiatief genomen voor het beschikbaar stellen van deelfietsen voor medewerkers van de bedrijven zonder dat zij daar kosten voor hoeven te maken. Veilige en aantrekkelijke wandelroutes zijn daarbij van grote waarde. Een veilige sfeer op straat is belangrijk om 's avonds veilig naar de auto, de deelfiets of naar het OV te lopen of om per fiets naar huis te gaan.

Reactie
Als er in de toekomst in dit gebied betaald parkeren wordt ingevoerd, gebeurt dit via een verkeersmaatregel c.q. een wijziging van het parkeerbeleid en niet via het bestemmingsplan. De keuze voor de invoering van betaald parkeren in en rondom de Merwedekanaalzone is gekoppeld aan de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en de daar mee samenhangende andere mobiliteitsmaatregelen. Zie de informatie op de website: Betaald parkeren in en om de Merwedekanaalzone | Gemeente Utrecht*. Zodra de gemeenteraad hier een besluit over heeft genomen, treden we uiteraard ook in overleg met de bedrijven in het plangebied om hen bij de invoering te betrekken.*

Conclusie
De zienswijze gaat uit van de onjuiste veronderstelling dat met het bestemmingsplan betaald parkeren wordt ingevoerd. Dat is niet het geval. De zienswijze leidt zodoende niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 6

1. Meenemen plannen van indiener in het bestemmingsplan

Indiener begrijpt dat de beperkende factor voor het realiseren van het gewenste programma in de Merwedekanaalzone de automobiliteit betreft en dat de al voor andere deelgebieden gedane onderzoeken een verfijningsslag nodig hebben, allereerst op het mobiliteitsplan. Daarna is een streefplanning mogelijk, waar ook de gewenste transformatie van deelgebied 6 onderdeel van uitmaakt.
Het ontwerpbestemmingsplan legt - de huidige gebruikssituaties vast en is erop gericht het gebied geschikt te houden voor de gewenste toekomstige transformatie naar een meer gemengde stedelijk wijk voor wonen en werken. In het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd bestaande bouwhoogtes vast te leggen en is een regeling opgenomen die het parkeren koppelt aan de in het plangebied aanwezige functies waardoor evenmin iets aan de huidige situatie zou veranderen.

1.2) Indiener is erfpachter van het complex gelegen aan de Europalaan 100-500, gelegen op de percelen kadastraal bekend als Utrecht R 622 - 626 en 876 (na Zaaknummer 8816606 Pagina 3 van 6 splitsing bekend als Utrecht R 628, appartementsindex 12-17). De daarop gelegen bebouwing is in gebruik als kantoor en tijdelijke woonruimte. Daarnaast bevinden zich op het perceel twee parkeergarages en een parkeergelegenheid op maaiveld met in totaal 850 parkeerplaatsen. Het betreft meer dan 40.000m2 bvo aan bebouwing inclusief de 2 parkeergebouwen.

1.3) Indiener is voornemens binnen de eerstkomende vijf jaar voorgaande percelen en gebouwen te transformeren naar een mixed use bestemming, met wonen en kantoren en andere geschikte functies zoals bijbehorende voorzieningen. Daarbij gaat indiener er van uit dat de bestaande parkeergelegenheid daarvoor kan worden ingezet. Graag zou indiener zien dat zijn plannen worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan, zeker nu hij vermoedt dat de effecten op de al onderzochte mobiliteit gering zullen zijn, gezien de reeds aanwezige parkeerfaciliteiten. Gaarne zou indiener zijn plannen mondeling willen toelichten.

Reactie
De plannen van indiener zijn bekend bij de gemeente en wij zijn daarover met hem in gesprek. Zoals indiener zelf ook opmerkt, is dit actualiserend bestemmingsplan echter beheersmatig van aard en bedoeld als conditionerende stap om het gebied geschikt te houden voor de gewenste toekomstige transformatie. Voordat het zover is, zullen de toekomstplannen van de indiener nader uitgewerkt moeten worden, inclusief bijbehorende onderzoeken, en bekeken moeten worden in relatie tot de bredere transformatie van de Merwedekanaalzone en de Omgevingsvisie en Milieueffectrapportage die voor het gebied van toepassing is. Om de toekomstplannen van deze partij –en eventuele andere ontwikkelingen in dit deelgebied– mogelijk te maken, zal te zijner tijd een ontwikkelbestemmingsplan worden opgesteld.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Vastleggen bouwhoogte in plaats van goothoogte

Vooruitlopend op een eventuele aanvullende zienswijze ziet indiener graag de volgende onderwerpen beantwoord in de Nota van Beantwoording. 2.2 Klopt het dat de maximale goothoogte wordt vervangen voor een maximale bouwhoogte? Deze maatregelen leiden tot een verlies van bouwmogelijkheden en bestemmen wellicht zelfs bestaande bebouwing weg. Daarmee zouden dan niet de toegelaten bouwhoogtes worden bestendigd.

Reactie
De bestaande bebouwing op het perceel past binnen de hoogtematen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. In de Beheersverordening was inderdaad alleen een goothoogte opgenomen. Dat vinden wij echter in onze nieuwe bestemmingsplannen ongewenst, omdat het alleen opnemen van een goothoogte te onbepaald is. Ondanks een lage goothoogte, kan je namelijk toch nog een erg hoog gebouw maken. Daarom is ervoor gekozen om voortaan bouwhoogten vast te leggen. Daarbij moet bedacht worden dat het hier een actualiserend bestemmingsplan betreft, dat erop gericht is de bestaande situatie zo veel mogelijk vast te leggen. De mening dat een en ander ten koste gaat van bouwmogelijkheden delen wij niet omdat de bouwmogelijkheden immers ook al beperkt zijn door het maximale aantal vierkante meters brutovloeroppevlak dat is toegestaan op dit perceel en dat is hetzelfde als in de vorige planologische regeling.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Parkeerregeling

Indiener begrijpt niet goed waarom de parkeerfuncties in het gebied (voor alle functies) voortaan uitsluitend mogen worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking mag worden gesteld aan binnen het plangebied gehuisveste functies en/of partijen. Dat is niet zoals in de bestaande situatie. Indiener begrijpt voorts dat in de andere deelgebieden extra parkeergelegenheid nodig is, dus een mogelijke (deel)oplossing in de nabije omgeving zou dan kunnen worden toegejuicht. Ook ziet indiener nog niet helder wat de gevolgen zijn van de voorwaardelijke verplichting in regel 8.5 die

niet alleen voor bouwen maar ook voor gebruik geldt. Betekent dit nu dat indiener zijn 850 parkeerplaatsen anders moeten gaan gebruiken? Als dat zo is, maakt indiener daar bezwaar tegen.

Reactie
De parkeermogelijkheden in het gebied zijn altijd bedoeld geweest voor de bedrijven en de bezoekers van het gebied. Om de mobiliteitsstrategie voor de Merwedekanaalzone te laten werken, is het van belang dit in dit bestemmingsplan nog een keer extra goed te regelen en voor het hele gebied eenduidig vast te leggen. Het eventueel faciliteren van parkeren uit omliggende gebieden zou een extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen, die we juist willen voorkomen om de Merwedekanaalzone en de omliggende gebieden bereikbaar te houden en verdere transformatie mogelijk te maken. De voorwaardelijke verplichting in artikel 8.5 ziet erop toe dat voor gebruikswijzingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, het meest actuele parkeerbeleid kan worden toegepast. Ook dit is noodzakelijk om de mobiliteitsstrategie te kunnen uitvoeren en het gebied bereikbaar te houden.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Gedeeld bebouwingspercentage

Indiener maakt bezwaar tegen een gedeeld bebouwingspercentage en maximaal vloeroppervlakte met het perceel gelegen aan de Eendrachtlaan 301-315, kadastraal bekend als Utrecht R 814 en vragen u onze percelen zelfstandig te beschouwen. Dit klemt te meer nu het gedeelde bebouwingsvolume is beperkt tot 40.000 m2 bvo terwijl onze percelen alleen al een dergelijk bebouwingsvolume kennen (8.2.1 lid 3 geldt voor alle gebouwen op het perceel). Er speelt geen enkele afhankelijkheid tussen percelen van indiener en Perceel Utrecht R 814. Reden waarom een gezamenlijke en gedeelde bestemming niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie
Het betreft hier inderdaad een onjuistheid in de omzetting van de regeling uit de Beheersverordening naar dit bestemmingsplan waarbij per abuis op de plankaart de percelen als 1 perceel zijn gedefinieerd terwijl het hier gaat om verschillende percelen van verschillende eigenaren. Dit zal worden verbeterd, waarbij voor elk perceel een specifieke regeling van het bebouwingspercentage voor de bestaande situatie op de verbeelding wordt opgenomen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging op de verbeelding aangebracht die in paragraaf 2.3.1.2 is beschreven.

5. De beoogde doelstelling van het plan wordt niet bereikt

Indiener zie niet uitgelegd hoe het voorliggende ontwerpbestemmingsplan erop is gericht het gebied geschikt te houden voor de gewenste toekomstige transformatie naar een meer gemengde stedelijk wijk voor wonen en werken. Daarbij verwijst indiener naar zijn nabije toekomstplannen (zie punt 1 van deze zienswijze).

Reactie
Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maximeert daarbij de milieucategorie voor het deel 'bedrijventerrein'. Dit vervangt de huidige planologische regeling, die hier en daar nog bedrijven toestaat in categorie 3.1 en 3.2, die niet passend zijn in een gemengd woon- en werkgebied. Bestaande bedrijven die nu gebruik maken van deze hogere categorie, krijgen waar

nodig een 'maatwerkaanduiding' (zoals ook te lezen is bij de beantwoording bij zienswijze 1), maar de maximering voorkomt dat zich nieuwe 'zware' bedrijven in het gebied kunnen vestigen.
Daarnaast voorziet de parkeerregeling in verkeersbeperkende maatregelen, die onderdeel vormen van de mobiliteitsstrategie voor de Merwedekanaalzone die randvoorwaardelijk is voor een verdere transformatie van het gebied naar een gemend stedelijk woon- werkgebied.
Hoewel dit bestemmingsplan dus nog geen nieuwe ontwikkelingen faciliteert, zorgt het wel voor de conditionering van het gebied door het tegengaan van eerder toegestane mogelijkheden die de toekomstige transformatie kunnen belemmeren.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.