Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw Bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelingsorganisatie Ruimte
Opsteller	Jantien van den Heuvel
Kenmerk	11558367
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (Verordening raadgevend referendum artikel 3 lid 2 onder f).
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen over bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht’.

2. Het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPZUILENSEVECHTUTR-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZUILENSEVECHTUTR-VA01.dgn vast te stellen, dat de ontwikkeling van onder meer een multifunctioneel Sportief Park, een langzaam verkeersverbinding tussen beide gemeenten en maximaal 300 woningen in verschillende woningcategorieën mogelijk maakt.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Met dit bestemmingsplan wordt het huidige gesloten, monofunctionele en matig functionerende gebied getransformeerd naar een toekomstbestendig multifunctioneel Sportief Park dat de gemeentegrenzen overschrijdt en goed aansluit op de omgeving. Zuilense Vecht is een gezamenlijk project met de gemeente Stichtse Vecht.
Hierbij wordt een aantrekkelijke langzaam verkeersverbinding tussen beide gemeenten gerealiseerd. Daarnaast worden met dit bestemmingsplan maximaal 300 woningen in Utrecht in verschillende woningcategorieën toegevoegd. Ook kunnen er in de plint (begane grond) van de nieuwbouw sportfuncties en maatschappelijke functies gerealiseerd worden. Een kleinschalige daghoreca kan in het park komen. Ook biedt dit plan mogelijkheden tot het realiseren van zorgwoningen en/of een zorginstelling. De oude accommodatie van Elinkwijk zal plaatsmaken voor de te realiseren woningbouw. Hier komt een nieuw verenigingsgebouw voor in de plaats. De planning van dit bestemmingsplan sloot hier niet bij aan. Daarom is voor de aanleg van het nieuwe verenigingsgebouw een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend (voor deze aanvraag geldt de uitgebreide procedure).

Context

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Zuilense Vecht vastgesteld. Op 23 januari 2020 heeft de gemeenteraad het Gebiedsplan Zuilense Vecht vastgesteld. Het Utrechtse Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) voor de woningbouwlocaties en het nieuwe clubgebouw en het gezamenlijk met Stichtse Vecht te realiseren Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor het Park zijn op 20 mei 2021 vastgesteld. Het SPvE en het IPvE zijn vertaald in een bestemmingsplan. Per brief van 15 juni 2023 is de gemeenteraad voor het laatst geïnformeerd over de vaststelling VO-IP Sportief Park en SP woonbuurt Zuilense Vecht en over de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding

Het plangebied van Zuilense Vecht bestaat uit drie sportparken van ruim 30 hectare. In Utrecht liggen sportpark Elinkwijk en sportpark Zuilen en in Stichtse Vecht bevindt zich sportpark Daalseweide. De gemeente Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht hebben in 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de gezamenlijke herontwikkeling van de drie aan elkaar grenzende sportparken. Aanleiding voor de herontwikkeling is dat de sportparken in meer of mindere mate gedateerd zijn, een monofunctioneel gebruik kennen en voor investeringsbesluiten staan.
De Utrechtse sportparken Elinkwijk en Zuilen hebben te maken met een structurele onderbezetting van de natuurgrasvelden en een traditioneel aanbod aan sporten. Het aanbod sluit niet meer aan op de behoefte uit de omliggende buurten. Daarnaast zijn veel opstallen verouderd en versnipperd op het terrein verspreid, met hoge energie- en huisvestingskosten tot gevolg. De voetbalclubs willen graag het aantal kunstgrasvelden uitbreiden. Het sportpark Elinkwijk kan (mede daardoor) veel compacter en multifunctioneler ingericht worden. Hierdoor kan het gebruik en de bezetting van het sportpark worden verhoogd en een vernieuwend sportaanbod (zowel voor verenigingssport als de ongeorganiseerde sport) worden toegevoegd.

Het compacter en toekomstbestendiger maken van de sportparken biedt ook de kans om de omgeving en positionering van de sportparken te versterken. Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten, kan een nieuwe groenstructuur worden gecreëerd die bijdraagt aan de groeiende behoefte aan (ongeorganiseerd) sporten, bewegen en recreëren (ook buiten verenigingsverband om). Het compacter maken van de sportparken en het efficiënter benutten van de aanwezige voorzieningen betekent ook dat er aan de randen van de sportparken ruimte ontstaat waar woningen (in Utrecht maximaal 300) gerealiseerd kunnen worden.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Artikel 3.8 lid 1 van de Wro schrijft voor dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling besluit. Artikel 3:16 lid 1 van de Awb bepaalt dat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken bedraagt. Artikel 3.8 lid 1 sub c van de Wro schrijft voor dat iedereen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kan brengen.

Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Verschillen met het SPvE
Onderwijs
Aan de bestaande Sporthal Zuilen is de functie 'onderwijs' toegevoegd, waardoor de Sportacademie MBO-Utrecht zich in Sporthal Zuilen kan vestigen. Ten tijde van het vaststellen van het SPvE was de wens van de Sportacademie, om zich hier te vestigen, nog niet bekend. Deze opleiding past goed in het gebied. De Sportacademie versterkt het concept van het sportpark en intensiveert het gebruik van het sportpark. Momenteel is de Sportacademie in tijdelijke gebouwen op het sportpark gevestigd (op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning).

Parkeren
In het SPvE is het uitgangspunt dat parkeren wordt opgelost binnen de betreffende bouwblokken. Daarnaast mogen maximaal 30 (openbare) parkeerplaatsen aan de Burgemeester Norbruislaan gebruikt worden voor bezoekers van aanliggende woningen.
In het bestemmingsplan is het uitgangspunt dat bewoners en werknemers van het grote bouwveld (blok 1, blok 2 en het initiatievenblok) parkeren in de parkeergarages en dat de bezoekers (inclusief het personeel van Yuverta) parkeren op de (openbare) parkeerstrook aan de Burgmeester Norbruislaan (rekening houdend met dubbelgebruik zijn dit er maximaal 89). Dit is mogelijk op basis van artikel 17 van de Beleidsregel parkeernormen auto 2021. Gelet op een efficiënt gebruik van de openbare ruimte (veel lege plekken in de bestaande openbare ruimte), stedenbouwkundige waarden en leefbaarheid is hier voor gekozen.

Bomen (motie 22/74)
Niet alle bomen kunnen vanwege de herontwikkeling behouden blijven. Circa 103 vergunningplichtige bomen worden binnen het Utrechtse deel van Zuilense Vecht gekapt. Hiervan is één boom verplantbaar (ook worden 11 niet-vergunningplichtige bomen herplant in het gebied). Daarnaast worden circa 30 niet-vergunningplichtige bomen gekapt. In de nieuwe situatie worden circa 253 nieuwe bomen met grotendeels een stamomtrek van 20-25 cm herplant binnen het Utrechtse deel van Zuilense Vecht. Voor een uitgebreidere toelichting op de bomen wordt verwezen naar paragraaf 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In het door de gemeenteraad in 2021 vastgestelde SPvE staat dat er circa 90 bomen verwijderd moeten worden en dat er circa 140 nieuwe bomen worden aangeplant binnen het Utrechtse plangebied. Hoewel er meer bomen moeten worden gekapt, worden er meer dan 100 extra nieuwe bomen aangeplant in Utrecht ten opzichte van het SPvE. Dit verschil in aantal te kappen bomen komt doordat in het SPvE zeven bomen die inmiddels gekapt zijn voor het nieuwe kunstgrasveld van Elinkwijk niet waren meegenomen en door verschuivingen in de nadere uitwerking. Van de circa 103 vergunningplichtige bomen die niet op de huidige locatie behouden kunnen blijven, is één boom te verplanten. Daarnaast worden 11 bomen met een kleinere stamdoorsnede (die niet vergunningplichtig zijn) verplant. Alle 12 te verplanten bomen krijgen een nieuwe plek in Zuilense Vecht.

Hogere waarde besluit benodigd (geluid)
Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelastingen vanwege meerdere bronnen (wegverkeer Burgemeester Norbruislaan/Sweserengeseweg, Amsterdamsestraatweg, spoor Utrecht-Amsterdam en het gezoneerde industrieterrein Lage Weide) op verschillende locaties de betreffende voorkeursgrenswaarden overschrijden. Dit gaat zowel om de nieuwe woningen als gebouwen waar een andere geluidgevoelige functie (onderwijs) mogelijk wordt gemaakt. Er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarden. De gecumuleerde geluidbelasting van meerdere bronnen (indien van toepassing) wordt overal aanvaardbaar geacht. Via een planregel in het bestemmingsplan wordt geborgd dat bij de uitwerking aan het hogere waarde besluit moet worden voldaan en dat ook de aanvullende randvoorwaarden zoals o.a. luwe gevels in acht worden genomen.

Concreet gaat het om de volgende Hogere Waarden:
- Voor woningen:
  - maximaal 55 dB(A) vanwege industrielawaai Lage Weide (voorkeursgrenswaarde is 50 dB(A), maximale geluidsbelasting is 55 dB(A));
  - maximaal 57 dB vanwege de Amsterdamsestraatweg (voorkeursgrenswaarde is 48 dB, maximale geluidsbelasting is 63 dB);
  - maximaal 53 dB vanwege de Burgemeester Norbruislaan/Sweserengseweg (voorkeursgrenswaarde is 48 dB, maximale geluidsbelasting is 63 dB).

- Voor onderwijs:
  - maximaal 56 dB vanwege spoorweglawaai (voorkeursgrenswaarde is 53 dB, maximale geluidsbelasting is 68 dB);
  - maximaal 53 dB(A) vanwege industrielawaai Lage Weide (voorkeursgrenswaarde is 50 dB(A), maximale geluidsbelasting is 60 dB(A)).

Stikstof
Er zijn twee berekeningen uitgevoerd: één voor de bouwfase en één voor de gebruiksfase. De berekeningen zijn voor beide gemeenten in één uitgevoerd (voor zowel de bouw- als gebruiksfase). Beide berekeningen zijn op basis van de Aerius versie 2023 (dit is momenteel de nieuwste versie van 5 oktober 2023) uitgevoerd.
Voor de tijdelijke bouwfase is een stikstofdepositie van 0,01 mol/hectare/per jaar berekend. Daarom is voor de bouwfase een ecologische voortoets uitgevoerd. Uit de ecologische beoordeling komt naar voren dat de instandhoudingsdoelstellingen die voor het betreffende Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen zijn gesteld, niet worden belemmerd door het voornemen. Gezien de uitkomst van de ecologische voortoets is geen vergunning benodigd op grond van de Wet natuurbescherming.
Door interne saldering (dit betekent dat de extra stikstofuitstoot binnen het project wordt opgelost) komt de stikstofdepositie in de gebruiksfase uit op 0,00 mol/hectare/per jaar. Door de herontwikkeling van het gebied verdwijnen gasaansluitingen van clubgebouwen. Een deel van de grasvelden worden daarnaast omgezet in kunstgrasvelden, waardoor geen kunstmest meer gebruikt hoeft te worden. Voor intern salderen is geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

Beslistermijn
Omdat de herontwikkeling van Zuilense Vecht een gezamenlijk project is met de gemeente Stichtse Vecht, is van belang dat ook de procedures van de bestemmingsplannen gelijk blijven lopen. Het bestemmingsplan Zuilense Vecht, Stichtse Vecht wordt op 19 december 2023 in de gemeenteraad van Stichtse Vecht behandeld. Daarom is van belang dat dit bestemmingsplan uiterlijk in december 2023 in de Utrechtse gemeenteraad wordt behandeld.

Beoogd effect
Met dit bestemmingsplan wordt het huidige gesloten, monofunctionele en matig functionerende gebied getransformeerd naar een toekomstbestendig multifunctioneel Sportief Park dat de gemeentegrenzen overschrijdt en goed aansluit op de omgeving.
Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in het maximaal toevoegen van 300 woningen in Utrecht in verschillende woningcategorieën, sport- en maatschappelijke functies in een aantal plinten van de nieuwbouw en een kleinschalige daghoreca in het park. Ook biedt dit plan mogelijkheden tot het realiseren van zorgwoningen en/of een zorginstelling.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Zuilense Vecht vastgesteld.
- Op 23 januari 2020 heeft de gemeenteraad het Gebiedsplan Zuilense Vecht vastgesteld.
- Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad het Utrechtse SPvE voor de woningbouwlocaties en het nieuwe clubgebouw en het IPvE voor de (openbare) buitenruimte en het Sportief Park vastgesteld.
- Op 15 juni 2023 is de gemeenteraad per brief geïnformeerd over de vaststelling VO-IP Sportief Park en SP woonbuurt Zuilense Vecht en de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen over bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht'.
Argumenten	
1.1	Met de aanpassingen die n.a.v. de zienswijzen zijn ingediend, hopen we het draagvlak voor het bestemmingsplan te vergroten.
	Er zijn acht zienswijzen ingediend. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen geleid: - de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' is op de verbeelding aangepast; - aan paragraaf 4.1.3 is de volgende zin toegevoegd naar aanleiding van een ingediende zienswijze. "Een wooncoöperatie wordt ook als een mogelijke invulling gezien voor de zelfstandige woningen in het initiatievenblok.".
1.2	De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn noodzakelijke verbeteringen.
	Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd: - de foutieve verwijzing in artikel 27 lid 27.7 onder 1 en 3 van de planregels is hersteld; - vanwege de gewijzigde Huisvestingsverordening is artikel 19 lid 19.2 onder 5 a geactualiseerd en is in artikel 19 lid 19.3 onder 3 naar de juiste regels verwezen (de juridische plantoelichting is ook op dit punt aangepast); - in paragraaf 8.5.4 is een fout in de juridische toelichting gecorrigeerd (de termijn van de herplantplicht); - paragraaf 5.10 van de toelichting is geactualiseerd, omdat de ontheffing van de Wet natuurbescherming voor het grondgebied van Stichtse Vecht inmiddels is verleend; - paragraaf 5.10 en bijlage 16 zijn geactualiseerd omdat bij de locaties 1 t/m 6 de onderbegroeiing inmiddels is aangebracht. Voor de locaties 7 en 8 is aangegeven dat dit in het najaar van 2023 gebeurt; - de stikstofdepositieberekeningen zijn geactualiseerd vanwege de nieuwe Aerius versie 2023.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPZUILENSEVECHTUTR-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZUILENSEVECHTUTR-VA01.dgn vast te stellen, dat de ontwikkeling van onder meer een multifunctioneel Sportief Park, een langzaam verkeersverbinding tussen beide gemeenten en maximaal 300 woningen in verschillende woningcategorieën mogelijk maakt.
Argumenten	
2.1	Het bestemmingsplan past goed binnen de ambitie om Utrecht een gezonde stad van en voor iedereen te laten zijn.
	Tussen beide gemeenten komt een nieuwe groene langzaamverkeer verbinding: de recreatieve- en sportieve Strip. De Strip loopt door het sportieve park en langs deze route zijn de sportfuncties geconcentreerd. Dit zijn zowel bestaande als

	nieuwe sportfuncties en het gaat om zowel georganiseerd als ongeorganiseerd sporten. Het sportief park stimuleert bewegen doordat er naast de sportclubs speelelementen, een skatebaan, urban sports, sport- en speeltoestellen komen en er over de Strip bijvoorbeeld geskeelerd, gestept en hardgelopen kan worden. Vanwege het belang van gezondheid en beweging wordt maximaal 750 m^2 aan sportfuncties mogelijk gemaakt in een aantal plinten van de woning nieuwbouw. Voor de invulling kan bijvoorbeeld gedacht worden aan fitness of yoga.
2.2	Ondanks de toevoeging van woningbouw blijft er groeicapaciteit voor sport beschikbaar.
	Uit het Mulier behoefte onderzoek uit 2016 (geactualiseerd in 2022) komt een structurele overcapaciteit aan velden in het Utrechtse deel van Zuilense Vecht naar voren. Voetbalclub Elinkwijk is na die tijd nog verder gekrompen. De sportclubs zijn mede door de verouderde faciliteiten en dalende ledenaantallen in de problemen geraakt. Door het gebied op de voorgestelde wijze aan te pakken willen wij deze negatieve tendens omkeren. Ook de woningbouw en de nieuwe bewoners kunnen daarbij helpen. Van belang is dat er groeicapaciteit voor sport voor de lange termijn beschikbaar blijft. Door de toepassing van kunstgras, waardoor dubbelgebruik van wedstrijden en trainingen kan plaatsvinden, kan worden volstaan met een kleiner areaal aan velden, waarbij aan de Utrechtse zijde nog altijd circa 50% groeicapaciteit beschikbaar blijft. Als gevolg van vervangend kunstgras gaat de capaciteit aan speeluren namelijk per saldo omhoog.
2.3	Er is veel aandacht voor het faciliteren van soorten van de Utrechtse soortenlijst en het realiseren van kwalitatief groen.
	Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. Door de woningbouw en het omzetten van een aantal sportvelden in kunstgras neemt de hoeveelheid groen af. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat er in de nieuwe situatie veel ruimte is voor natuurlijk groen. Het plangebied van Zuilense Vecht vormt met een groen-blauw netwerk een ecologische verbinding van de stedelijke groenstructuur ten zuiden van het Amsterdam-Rijnkanaal en de noordelijk gelegen stedelijke groenstructuur. In de nieuwe situatie worden er (nieuwe en bestaande) ecologische verbindingszones ingepast, bestaande uit water met natuurvriendelijke oevers, die een meerwaarde hebben voor watergebonden dieren (amfibieën, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels en insecten). Deze verbindingszones zijn daarnaast zo ontworpen dat ze geschikt zijn voor soorten van de Utrechtse soortenlijst. Er wordt diversiteit en gelaagdheid aangebracht in de opbouw van de beplanting. Daarnaast worden inheemse soorten toegepast en soorten die een bijdrage leveren aan soorten van de Utrechtse soortenlijst. Ook komt er bloemrijk hooiland en worden er veel nieuwe bomen aangeplant. Hierdoor ontstaan een zowel ecologisch, landschappelijk als recreatief verbeterde schakel van de stedelijke groenstructuur.
2.4	Het aspect geur vormt geen belemmering.
	Vanwege de afstand van het plangebied ten opzichte van bedrijventerrein Lage Weide, moet het aspect geur bij de belangenafweging betrokken worden. Voor bedrijventerrein Lage Weide is een geurregeling vastgesteld ter bescherming van het geurklimaat in de omgeving van het bedrijventerrein. De geurcontour is een belangrijk onderdeel van deze geurregeling. Buiten de geurcontour mag de cumulatieve geurbelasting niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte geurhinder). Op basis van deze geurregeling kunnen bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten en wordt voorkomen dat een uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven leidt tot een verslechtering van de geursituatie in omliggende wijken. Het geurbeleid richt zich hiermee primair tot bedrijven op Lage Weide. Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 21 september 2022 over bestemmingsplan 'Lage Weide' moet het bestemmingsplan 'Lage Weide' opnieuw

	worden vastgesteld. De wijzigingen die n.a.v. de uitspraak doorgevoerd moeten worden hebben effect op de geurcontour, die onderdeel is van het bestemmingsplan. Het is echter niet nodig om de vaststelling van bestemmingsplan 'Lage Weide' af te wachten, omdat het aspect geur voor deze ontwikkeling nu al afgewogen kan worden. Uit de ligging van de geurcontour kan worden afgeleid dat in het plangebied van Zuilense Vecht vooral sprake zal zijn van lichte geurhinder. Hierbij is van belang dat de geurcontour is berekend op basis van de maximaal vergunde bedrijfssituaties (worst case situaties), waardoor de geurhinder in werkelijkheid minder zal zijn dan berekend. Het plan voorziet niet in de realisering van woningen en andere functies op kortere afstand van het bedrijventerrein dan bestaande woningen. Wij vinden de realisering van woningen en andere functies op deze plek daarom aanvaardbaar. Bij de belangenafweging speelt mee dat de stijging van het aantal inwoners in Utrecht vraagt om extra woningen en voorzieningen, waar Zuilense Vecht aan kan bijdragen. Het aspect geur leidt dan ook in het plangebied Zuilense Vecht tot een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe eigenaren worden actief door de verkopende partij over de geurcontour van Lage Weide geïnformeerd (deze informatieplicht dwingen we af via de anterieure overeenkomst). Toekomstige eigenaren kunnen zelf de beslissing nemen of en wat voor maatregelen ze willen nemen. Een intern luchtzuiveringssysteem dwingen we niet af, omdat we vanuit volksgezondheidsperspectief het kunnen ventileren van woningen (door het openzetten van ramen) belangrijker vinden, dan het voorkomen van geur. Anders dan bij geluid en luchtkwaliteit is er bij geur geen sprake van aantoonbare gezondheidsschade; wel is het minder aangenaam. Hierbij speelt mee dat het niet tijdig onderhouden en vervangen van de filters (wat in de praktijk vaak het geval is) kan leiden tot een slechter binnenklimaat , dan wanneer het interne luchtzuiveringssysteem niet geplaatst is.
2.5	Met het ontwerpbestemmingsplan wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de aangenomen amendementen en moties, die in het kader van de gebiedsvisie zijn ingediend.
	– A23 Ruimte voor iedereen in Zuilense Vecht: in lijn met dit aangenomen amendement worden hogere percentages voor sociale huur en middenhuur (in lijn met het coalitieakkoord 2018-2022) voorgesteld. Ten tijde van de vaststelling van de gebiedsvisie was dit 30% sociale huur en 10% middeldure huurwoningen. Dit is verhoogd naar 35% sociaal (koop en huur), 25% middelduur (koop en huur). Daarnaast wordt 40% vrije sector (koop/huur). – M82 Milieuvriendelijkst Kunstgras: wij geven aandacht aan milieuvriendelijke vormen van kunstgras en bij de aanbesteding wordt bekeken welk type kunstgras (bijvoorbeeld kunstgras zonder rubber korrels) op dat moment (ontwikkelingen van kunstgras gaan snel) het beste aansluit bij onze duurzaamheidsdoelstellingen en de financiële kaders. – M83 Multifunctioneel gebruik sportaccommodaties Zuilense Vecht: in Sporthal Zuilen worden naast een sportfunctie, onderwijs (met uitzondering van een basisschool en middelbare school), BSO en buurtactiviteiten mogelijk gemaakt. In het nieuwe verenigingsgebouw worden naast de sportfunctie, een kinderdagverblijf, BSO en buurtactiviteiten mogelijk gemaakt. Dit zijn functies die goed met de sportfunctie te combineren zijn en waar behoefte aan is in het gebied. – M84 Groencompensatie Zuilense Vecht: hoewel we streven naar een zo groot mogelijk oppervlak aan groene daken en gevels als functioneel inpasbaar is, borgen wij dit niet via een planregel in het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat in het Energieplan Zuilense Vecht de voorkeur is uitgesproken om het dakoppervlak maximaal te benutten voor zonne-energie. Hoewel dit vaak gecombineerd kan worden (tenzij het gehele dak aansluitend vol gelegd wordt met PV panelen), hebben we dus met verschillende invullingen voor het dak te maken (denk hierbij ook aan een

	glazenwasinstallatie), die ook nog uit wettelijke eisen voortvloeien: het Bouwbesluit voor de energie-eisen. Daarom kiezen we ervoor om de groene daken en het gevelgroen via tendervoorwaarden te borgen en af te dwingen. Tegen die tijd kan de functionele inpasbaarheid beter ingeschat worden en is ook duidelijker wat er precies geëist kan worden.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	Er vinden vanwege de herontwikkeling van het gebied veranderingen plaats aan het essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis.
	De doorgaande watergang met aansluitende bomenrijen aan de oostkant van het plangebied functioneert als essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Door het dempen van de watergang (die haaks op de watergang evenwijdig aan de Burgemeester Norbruislaan loopt), waar de nieuwe sportaccommodatie binnen Utrecht komt, is een deel van het essentieel foerageergebied verloren gegaan. Het verwijderde deel van het foerageergebied kan gevolgen hebben, als de overige delen van het foerageergebied de functie van het verwijderde deel niet kunnen overnemen. Het overige deel van het essentieel foerageergebied, dat langs de doorgaande watergang ligt, is veel groter dan het verwijderde deel en wordt ook intensiever gebruikt dan het verwijderde deel. Er moet dus voor gezorgd worden dat dit deel van het essentieel foerageergebied haar functie voor de gewone dwergvleermuis blijft behouden. Er worden daarom aan de hand van voorstellen uit het ecologisch onderzoek maatregelen genomen om de lichtsituatie op het essentieel foerageergebied niet te laten toenemen en om niet te grote open ruimten in het essentieel foerageergebied te krijgen. Er worden in de planregels bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan de breedte van doorsteken, verlichting en het kappen van bomen. Daarnaast is er al extra onderbegroeiing aangeplant ter hoogte van de sportvelden en gaat er 'vleermuissnoei' plaatsvinden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de sportfunctie en sociale veiligheid in het gebied. Hierbij is van belang dat er in de nieuwe situatie ook maatregelen worden getroffen die een ecologische plus geven aan het gebied. Er wordt bijvoorbeeld een Groene Strip aangelegd, waarmee centraal in het gebied een grasveld met bomen wordt aangelegd. Aan de noordkant van de Zuilenselaan wordt een plas-dras/moeraszone aangelegd. Deze gebieden trekken insecten aan, waardoor de foerageermogelijkheden in het plangebied aanzienlijk toenemen. Hierdoor blijft de situatie voor vleermuizen in balans en wordt het gebied voor andere diersoorten versterkt.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
3.1	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
	De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente Utrecht. Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Zuilense Vecht is op basis van de beschreven uitgangspunten een grondexploitatie gemaakt. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en enkele commerciële voorzieningen. De hoogte van deze opbrengsten is geraamd o.b.v. de Utrechtse grondprijzenbrief.

Financiën

De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente Utrecht.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Zuilense Vecht is op basis van de beschreven uitgangspunten een grondexploitatie gemaakt. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en enkele commerciële voorzieningen. De hoogte van deze opbrengsten is geraamd o.b.v. de Utrechtse grondprijzenbrief.

De kosten worden met name bepaald door de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de kosten van planontwikkeling. De kosten van grondverwerving zijn geraamd o.b.v. interne grondprijzen en een schadeloosstelling. De gronden worden intern overgedragen vanuit Vastgoedorganisatie Utrecht. De gemeente heeft zelf de kosten van planontwikkeling geraamd.

Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de ingeschatte opname van bouwkavels door de markt.

De gebiedsontwikkeling heeft een financieel tekort, dat door de gemeente wordt gedekt door een bijdrage op basis van de motie Betaalbaar wonen. Daarnaast wordt een subsidie ontvangen voor Binnenstedelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. De gemeente heeft daarom een planschaderisico-inventarisatie laten opstellen. Eventuele kosten van planschade zijn voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie en worden dus gedekt uit de opbrengsten van de ontwikkeling.

Het kostenverhaal is via gronduitgifte verzekerd. Daarnaast is er geen noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering dan wel aan de uitvoering. Er zal bij dit bestemmingsplan dan ook géén exploitatieplan worden vastgesteld.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en het besluit hogere waarde zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en het besluit hogere waarde beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie

Alle eerdere stappen in het planproces (waaronder opstellen gebiedsvisie, gebiedsplan IPvE/FO en SPvE) hebben plaatsgevonden na consultatie van betrokkenen en omwonenden. Er wordt daarnaast nauw samengewerkt met sportverenigingen. Zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is nog een informatiemoment in het plangebied georganiseerd.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje ‘Vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:
Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
- vaststellingsrapport
- digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief
- bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)