Technische toelichting bestemmingsplannen Merwedekanaalzone





16 november 2021

Team Merwedekanaalzone

Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

- Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1

Toelichting door Niel Glas – projectmanager deelgebied 5

- Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, partiële herziening

Toelichting door Karin van der Weele – projectmanager deelgebied 4

Gemeente Utrecht

Ontwerpbestemmingsplan Merwede Fase 1



Gemeente Utrecht

Vastgestelde uitgangspunten

Het ontwerpbestemmingsplan Fase 1 is de juridisch planologische vertaling van:



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

tevens inhoudende anterieure overeenkomst

MERWEDE

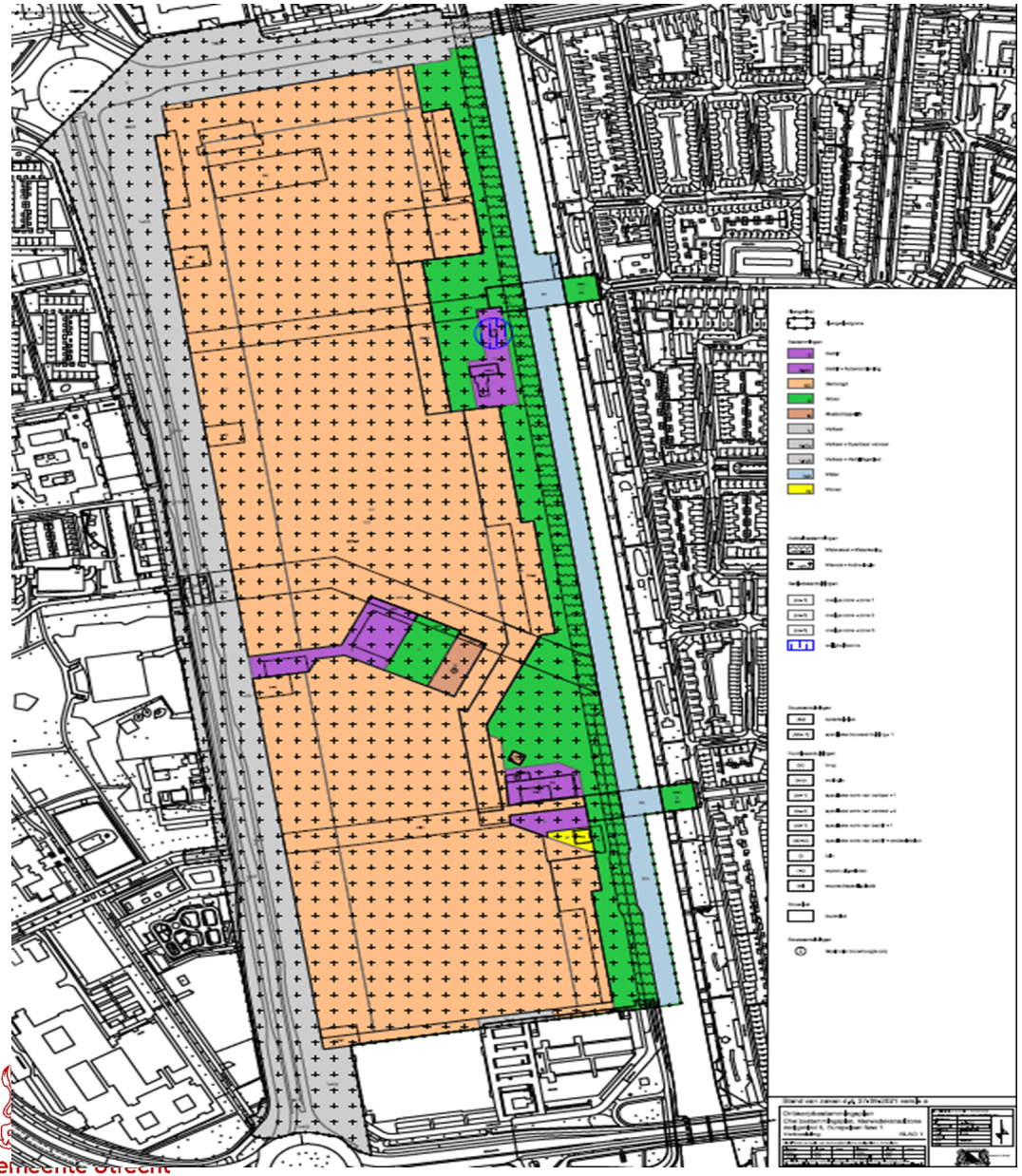
UTRECHT

- Inclusief amendementen en alle moties raadsbehandeling 7 oktober 2021
- Inclusief IPVE en FO Europalaan Noord (raadsbrief 8 juni 2021)

Proces

- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage van 22 oktober t/m 2 december
  - 3 spreekuren (1x fysiek, 2x digitaal)
  - Technische toelichting
- Na 2 december opstellen vaststellingsrapport (beantwoording zienswijzen)
- Definitief bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan Gemeenteraad (via college) -> medio januari 2022 publiceren voor raad
- Aankondiging behandelvoorraad commissie 13 januari 2022

Plangebied

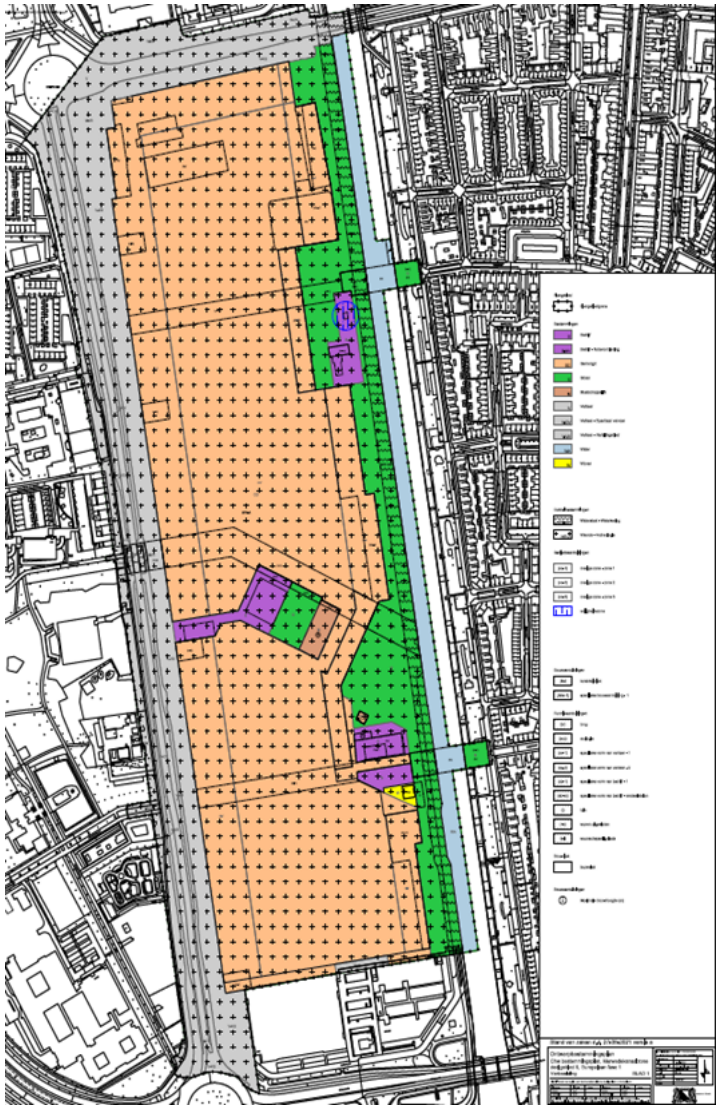


Begrenzing:

- Wilhelminalaan, noordzijde
- Europalaan, westzijde
- Gebouwen Pax, Max, Lux, zuidzijde
- Merwedekanaal/Rivierenwijk, oostzijde

Programma

- Programma enkel eerste fase
- Maximaal 4.250 woningen
- Maximaal 107.820 m2 voorzieningen; werken, detailhandel, horeca, diensten, vrije tijd/sport
- Inpassing bestaande bedrijven en functies



Gemeente Utrecht

Werking

- Geen blauwdruk, maar grote gemengde bestemming (zie SP: 2 voorbeeldverkavelingen)
- Sturing door “bouwverbod” via vergunningen en uitgebreide toetsing (meer grip)
  - Vergelijkbaar met bestemmingsplan Beurskwartier, maar ook eerder Leidsche Rijn
  - Kern wordt gevormd door artikel 5.3; in alle gevallen een toets aan de beoordelingskaders voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend;

Artikel 5.3 Nieuwe activiteiten en voorzieningen alleen met vergunning

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een nieuwe activiteit te starten of een voorziening te realiseren.

b. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor de activiteiten en voorzieningen genoemd in het Stedenbouwkundig plan (juridisch vertaald in artikel 5.2) en uitsluitend als de aanvraag voldoet aan de in het Stedenbouwkundig plan opgenomen kwalitatieve voorwaarden (juridisch vertaald in artikel 5.4)

Wat is vastgelegd: beoordelingskaders

- De bestemming Gemengd kent Beoordelingskaders voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten aanzien van onder andere:
  - Bouwen (programma, bouwhoogten, spelregels en richtlijnen SP Merwede, principe profiel oost-westverbindingen langzaam verkeer, ecologische diagonaal, locatie ‘inprikkers’ voor de auto, locatie maatschappelijke voorzieningen, maximaal aantal parkeerplaatsen
  - Geluid van bedrijven
  - Bezonning
  - Windhinder
  - Parkeren
  - Tijdige aanwezigheid voorzieningen
  - Tijdige aanwezigheid mobiliteitshub

Beoordeling tijdens planontwikkeling door checkteam en kwaliteitsteam

Beoordeling bij aanvraag omgevingsvergunning door VTH

Gemeente Utrecht

Wat is vastgelegd: beleidsregels

- De bestemming kent een verwijzing naar beleidsregels ‘Uitvoering programma Merwede’
- Beleidsregels:
  - geven uitwerking aan open normen in het bestemmingsplan ten aanzien van:
    - Woningbouwcategorieën
    - Energie, duurzaamheid en water
  - zijn vertaling van de privaatrechtelijke afspraken en ambities in de SOK op deze onderwerpen
  - het college is bevoegd om de beleidsregels aan te passen
  - het MerwedeLab kan aanleiding geven voor aanscherpen van de beleidsregels
  - geven aan hoe VTH een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst:
    - evenredige verdeling (voorzieningen)programma en
    - bij aanvraag voor een deel van een bouwblok is inzicht nodig in het gehele cluster

Kritieke pad

- Procedure bestemmingsplan is van belang vanwege:
  - WBI subsidie onder voorwaarde tijdige start bouw: uiterlijk september 2023
  - Voorbereidingsbescherming voorbereidingsbesluit: 12 weken termijn na einde ter inzage 3 december 2021
- Bij vaststelling door Gemeenteraad 24 februari 2022 is geen nieuw voorbereidingsbesluit nodig en wordt aangesloten op planning WBI subsidie.
- Aanbieden voor behandelvoorraad commissie 13 januari 2022, publicatie voor raad volgt daarna (medio januari)
- Verzoek: agendering in commissie 10 februari, raad 24 februari

Ontwerp herziening bestemmingsplan deelgebied 4



Gemeente Utrecht

Oorspronkelijk BP Deelgebied 4



- 600 woningen
- Maximale hoogtes/volume
- Hogere rand, lager binnengebied
- Hoogteaccent aan entrée
- Hoogteaccent aan kanaal
- Hindercirkel Eneco
- Parkeerregime zone B1

Gemeente Utrecht

Bouw De Nieuwe Defensie en herziening BP



- Vastgesteld SP en BP 2018
- Verdichtingswens irt Merwede 5
- Grote vraag sociale woningen
- Programmatische aanpassingswens
- Aankondiging extra prog. irt MIX MPR 2020
- Omgevingsvisie 2 MWKZ
- Verduurzaming: Warmtebuffer bij Eneco
- Nieuw parkeerbeleid, maatwerk
- Aankondiging extra programma MPR 2021
- Ontwerp herziening Bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4

Programmawijziging Stedenbouwkundig Plan

- **Programma SP 2018, nav Bouwclaim BPD**
- Max 600 woningen
- 480 vrije sector, 120 sociale huur

- Max GBO vrije sector 66.000m2
- Gemiddeld per niet sociaal 138m2
- GBO sociale huur 7.650m2
- Gemiddeld GBO sociaal 63,7m2
- Gemiddeld GBO per woning 123m2

- **Nieuw programma, nav de MIX en coalitieakkoord**
- Max 950 woningen
- 480 vrije sector, 220sociale huur 100middenhuur,150koop NHGgrens

- Max GBO vrije sector +middenhuur +koop NHGgrens 66.000m2
- Gemiddeld per niet sociaal 90m2
- GBO sociale huur 12.650m2
- Gemiddeld GBO sociaal 57,5m2
- Gemiddeld GBO per woning 83m2

Aanpassing volume binnen BP



- 120 sociaal + 480 vrije sector koop
- Wordt aangevuld met:
  - 100 sociaal
  - 100 middenhuur
  - 150 koop NHG grens
  - 5000m2 GBO toevoeging

SVP

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan (2)



14-26 meter

max 14 meter
max 2x accent 35 meter

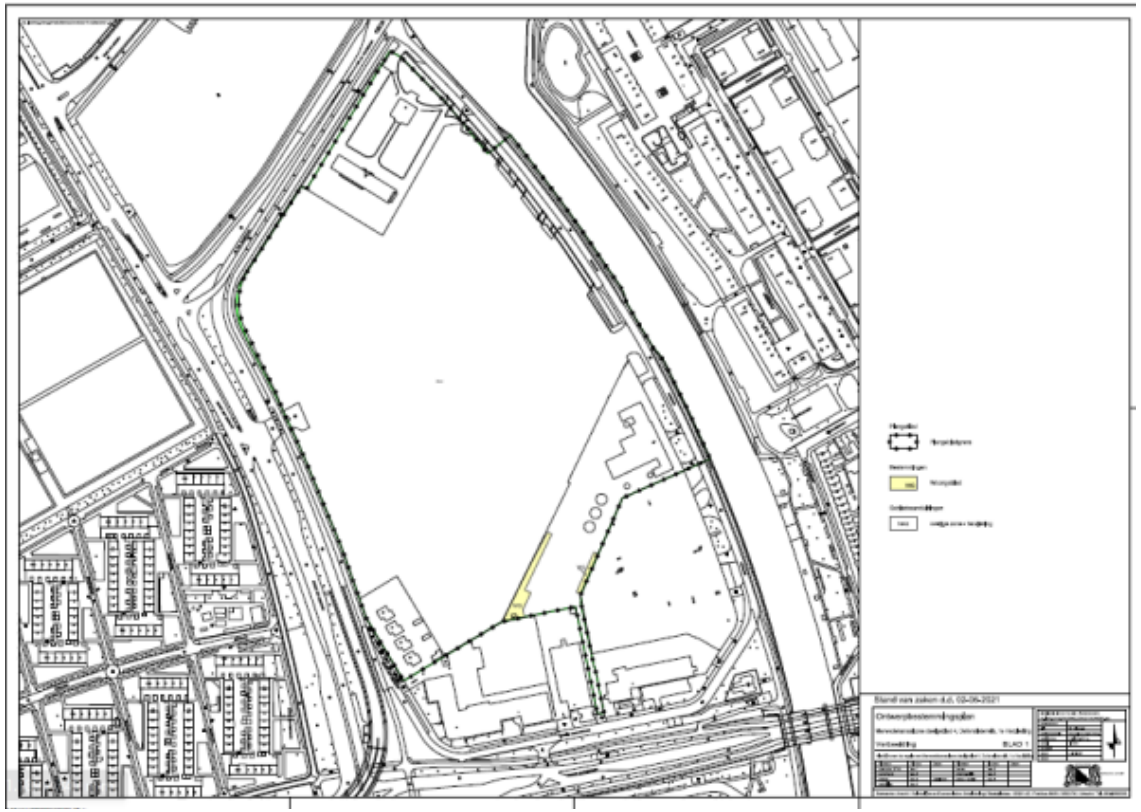
max 20 meter,
accenten 35 meter

14-26 meter
max 1x accent 70 meter

14-26 meter accent
50 meter

Gemeente Utrecht

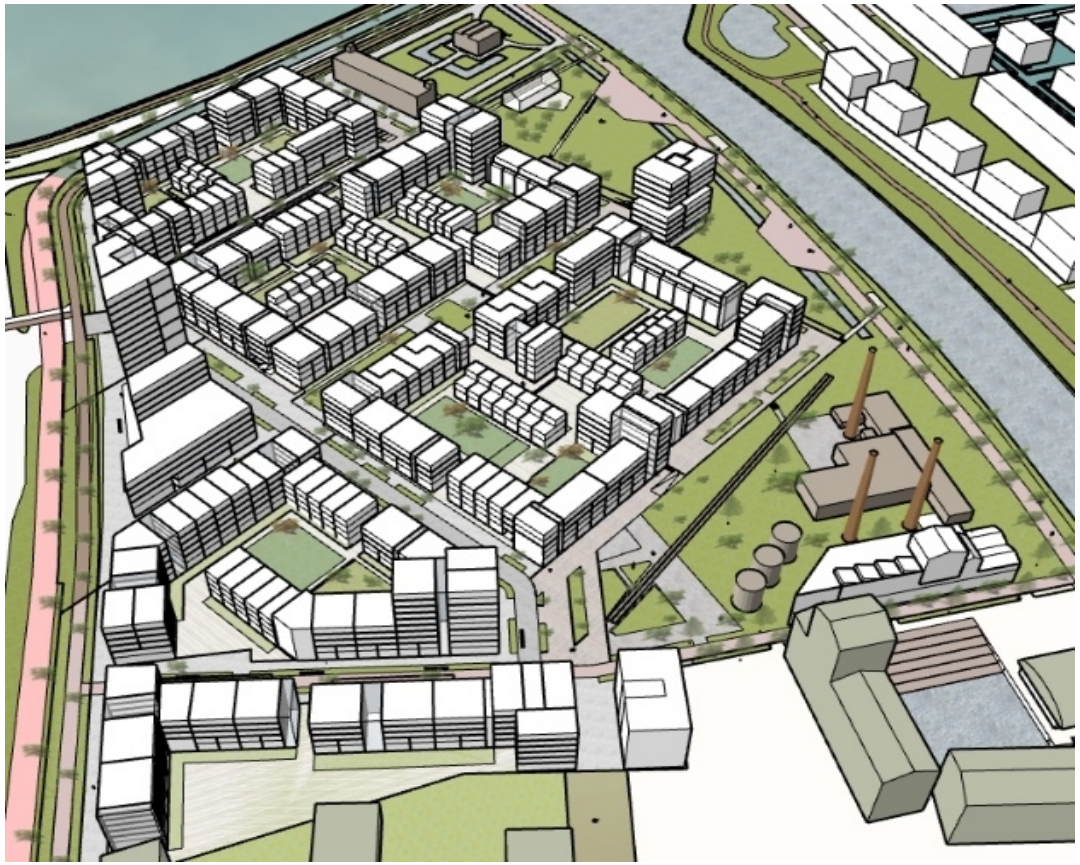
1e Herziening BP deelgebied 4



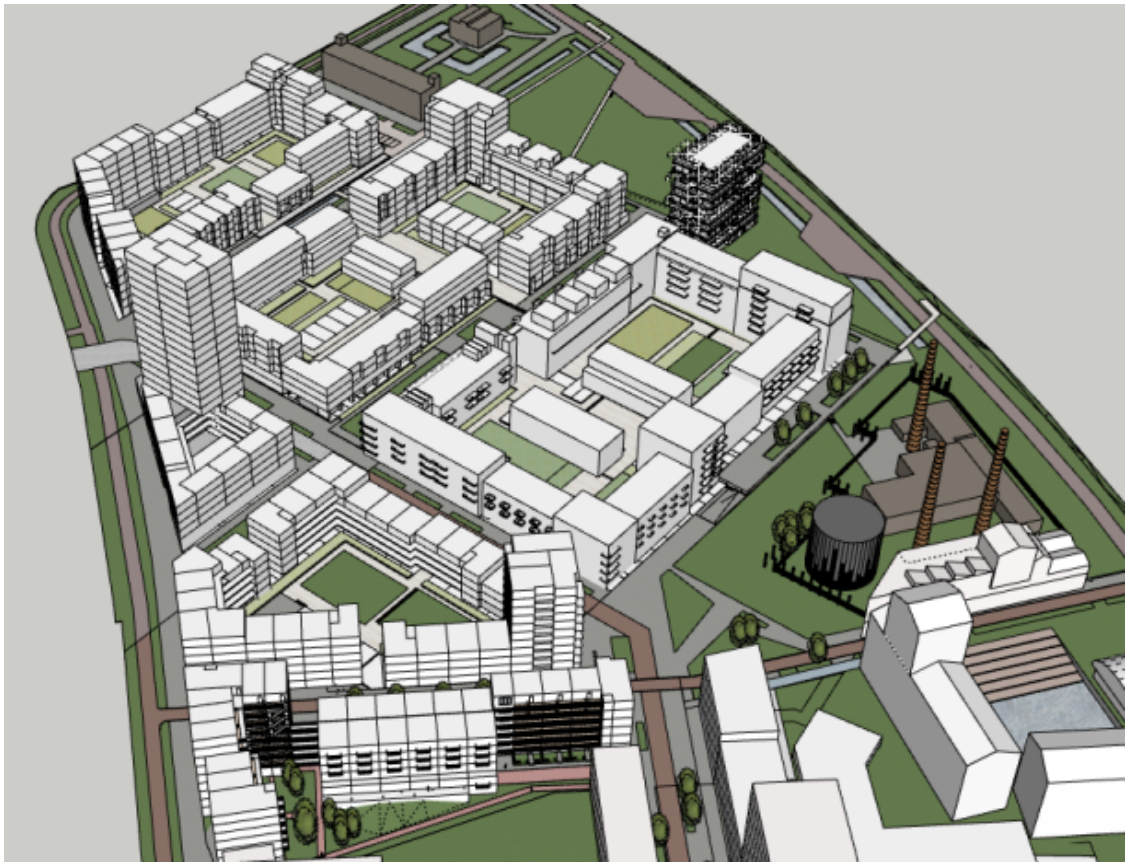
- 950 woningen
- Parkeerzone A2
- Bezoekers buiten gebied parkeren
- Plankaart gewijzigd deel Eneco woongebied (aankoop)
- Addendum

Gemeente Utrecht

SP oud



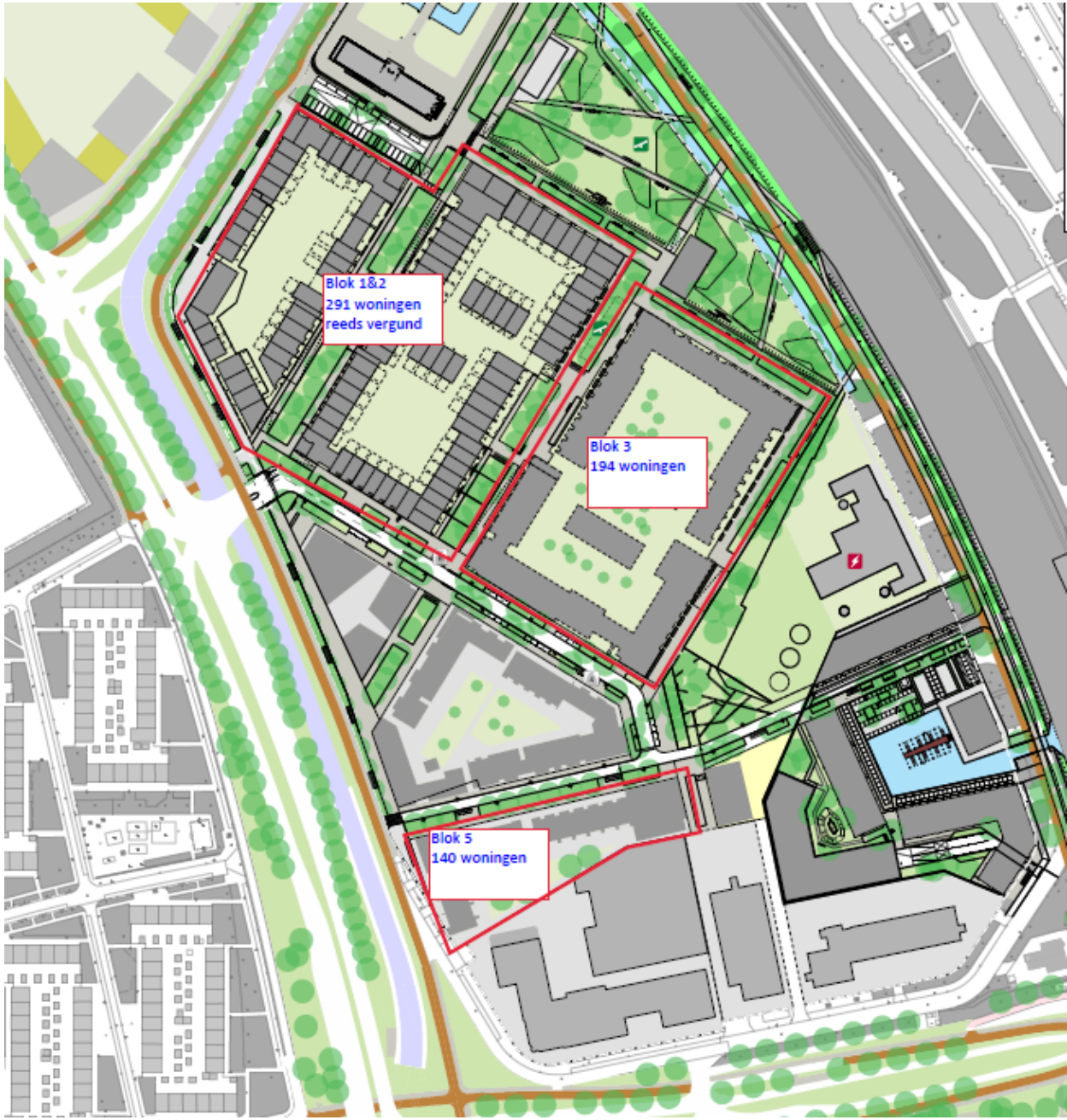
SP nieuw



Gemeente Utrecht

Kritieke pad

- Vaststelling bestemmingsplan gevraagd in Q1 2022
- Nodig ivm korting verhuurdersheffing Mitros
- Aanbieden voor behandelvoorraad commissie 13 januari 2022, publicatie voor raad volgt daarna (medio januari)
- Verzoek: agendering in commissie 10 februari, raad 24 februari/8 maart
- Voorwaarde bij korting verhuurdersheffing:
  - Woningen vóór januari 2025 verhuurd
  - Bouw kost 2 jaar -> start bouw in Q4 2022
  - Indiening aanvraag bouwvergunning: Q2 2022
  - Vaststelling bestemmingsplan: Q1 2022



Gemeente Utrecht

Vragen?





Gemeente Utrecht