Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Morsink-Blom	**Datum**	13 februari 2024
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	11782566
E-mail	marisse.blom@utrecht.nl	**Onderwerp**	Toelichting wijzigingen Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk
Bijlage(n)	1 (aangehecht)	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Op 14 december 2023 is het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk niet inhoudelijk behandeld in uw raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken (ROG) vanwege vervelende fouten in het plan. Wij betreuren deze gang van zaken, de werkprocessen zijn inmiddels aangepast om te voorkomen dat dit nogmaals gebeurt. Onderdeel daarvan is dat de verbeelding niet tot de vaststelling uitbesteed wordt aan een externe partij, maar dat dit in eigen beheer wordt gedaan. U heeft inmiddels een aangepast raadsvoorstel ontvangen, hieronder gaan we nader in op de wijzigingen.

Doorgevoerde verbeteringen
Naar aanleiding van de geconstateerde verschillen is het bestemmingsplan verbeterd. Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen de Chw bestemmingsplannen Zuilen, Wittevrouwen en Kanaleneiland – Transwijk en de vastgestelde algemene regels. Deze verbetering ziet dan ook niet alleen op de aangedragen fouten die geconstateerd waren, maar over het gehele bestemmingsplan. In het overzicht onderaan deze brief vindt u een overzicht van de wijzigingen in de verbeelding, regels, en toelichting.

Aanpassing plangrenzen
Het plangebied van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk had per abuis een aantal ongewenste overlappen met plangebieden van ontwikkelbestemmingsplannen Lombokplein (vastgesteld 2 februari 2023), Beurskwartier 1(vastgesteld 25 november 2021) en Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 (vastgesteld 24 februari 2022). Dat was ongewenst, omdat de ontwikkelplannen juist gewenste ontwikkelingen mogelijk maken, terwijl de insteek van het plan Kanaleneiland – Transwijk beleidsarm is ten opzichte van de regelingen in de beheersverordeningen. Als gevolg daarvan is het plangebied van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk verkleind en zijn meerdere plangrenzen aangepast, zodat de juridische regelingen in een drietal ontwikkelbestemmingsplannen van kracht blijven.

Plannaam niet aangepast
De fractie van de VVD heeft aandacht gevraagd voor het feit dat de plannaam van het betreffende bestemmingsplan niet het gehele plangebied benoemd. De constatering klopt dat de plannaam niet het gehele plangebied betreft. In dit geval betreft het een vrij groot plangebied dat bestaat uit meerdere losse gebieden.

De plannaam is om juridische redenen niet aangepast, voor de continuïteit is het gewenst dezelfde plannaam als bij het ontwerpbestemmingsplan aan te houden. Het bestemmingsplan is ooit gestart als een herziening van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk en lopende dat proces is het plangebied aangevuld met enkele logisch gesitueerde delen van plangebieden van andere kleinere bestemmingsplannen en van de beheersverordening Lombok-Oost, kantorengebied Smakkelaarsveld eo. De plannaam is hierop tussentijds niet aangepast. De naam bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk betreft wel de aanduiding voor het grootste deel van het plangebied. In de publicatie en in de toelichting noemen we wel het volledige gebied.

Aanpassing beantwoording zienswijzen
Woonboten en regeling voor het gebruik van tuinen
Op 10 december 2023 is van een aantal bewoners van woonboten gelegen aan het Merwedeplantsoen een e-mail ontvangen gericht aan de commissieleden ter aanvulling op de eerder ingediende zienswijze. Deze email is ook betrokken bij de aanpassingen in het bestemmingsplan. We komen volledig tegemoet aan de zienswijze van de woonbootbewoners. Het gebruik van de oever als tuin behorend bij de woonboten wordt toegestaan, ook is er een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. De indieners van de zienswijze over de woonboten zijn hierover geïnformeerd.

Pomplocatie
Op 12 december 2023 is van de advocaat van de eigenaar van de pomplocatie (Croeselaan 122) een e-mail ontvangen gericht aan de commissieleden ter aanvulling op de eerder ingediende zienswijze. Deze email is ook betrokken bij de aanpassingen in het bestemmingsplan. Op de locatie is nu een horecabedrijf in categorie D1 toegestaan en ook de maatschappelijke buurtfuncties zijn toegestaan conform de tijdelijke omgevingsvergunning die onlangs weer voor 5 jaar is verleend. Hiermee komen we gedeeltelijk tegemoet aan de zienswijze.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage: Overzicht wijzigingen

Wijzigingen op de verbeelding

Op de verbeelding zijn diverse aanpassingen doorgevoerd.

- Aanpassing plangrenzen bij overlap.
    - De verbeelding had een ongewenste overlap met plangebieden van drie ontwikkelplannen. Deze overlap is gecorrigeerd, waarmee er geen doorkruising van regels hierdoor kan ontstaan.
- Diverse kleine aanpassingen van plangrenzen en aanduidingen.
    - Op een aantal locaties verspreid over het plangebied klopten de plangrenzen uit het ontwerpbestemmingsplan niet en waren een aantal aanduidingen niet op de juiste plek of omvang opgenomen. Deze fouten zijn opgespoord en aangepast.
- Aanduiding vaarweg opgenomen.
    - Op het Amsterdam-Rijnkanaal is de aanduiding ‘vaarweg’ opgenomen, ter benadrukking van deze belangrijke waterweg.
- Aanduiding specifieke vorm van water – woonbotenligplaats opgenomen.
    - Op de verbeelding is binnen de functie water op een aantal plekken de aanduiding voor woonbotenligplaats opgenomen. Hiermee wordt verduidelijkt dat het gaat om bestaande, legale ligplaatsen.
- Vervallen aanduidingen.
    - Door het vervallen van de regels inzake Horeca – Horeca categorie B tot en met D2 en Water – Watergang, zijn deze van de verbeelding verwijderd.
- Aanpassing locatie dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering
    - Op de verbeelding lag de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering ten onrechte voor een deel op de brug bij de kruising van de kanaalweg en de Graadt van Roggenweg. Dit is aangepast zodat deze enkel ligt waar daadwerkelijk sprake is van een waterkering.

Wijzigingen in de planregels

Toevoeging van begrippen in hoofdstuk 1:

- Bijzondere bouwlaag
- Bouwperceel
- Detailhandel in volumineuze goederen
- Kantoor
- Kantoorruimte
- Kap
- Onderbouw
- Ondersteunende horeca

Verwijdering van begrippen in hoofdstuk 1:

- Agrarisch bedrijf
- Hoveniersbedrijf

Wijzigingen in hoofdstuk 2 (functies)

- Artikel 3 lid 2 onder 5 verplaatst naar artikel 4 lid 2 onder 5 en onder 6 verwijderd.
    - In artikel 3 lid 2 zijn twee subleden verwijderd. De eerste zag op het mogelijk maken van een autogarage, maar omdat deze al binnen de reikwijdte van het artikel viel, was deze bepaling niet noodzakelijk. De tweede stond abusievelijk onder het verkeerde artikel en is verplaatst naar artikel 4 lid 2 onder 5. Daarbij was in de betreffende bepaling een onjuist adres opgenomen. Deze is na onderzoek nu naar het juiste adres gewijzigd.
- Artikel 3 lid 3 en artikel 4 lid 3 aangepast.

  - Uit de vergelijking met de bestemmingsplannen voor Zuilen en Wittevrouwen bleek de bepaling waarin bepaald werd welke activiteiten in ieder geval niet mochten in de bedrijfsfunctie, afwijkend te zijn. Deze zijn nu aangepast zodat deze aansluiten bij de hiervoor genoemde bestemmingsplannen en onze standaard.
- Aanpassing regel over maximale bebouwingspercentage.
  - In de artikelen 3, 5, 8, 10, 11 en 20 was een regeling opgenomen voor het borgen van het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel. Deze was echter onjuist opgenomen en deze is in de bovengenoemde artikelen uniform aangepast.
- Aanpassing in artikel 5 van grootschalige detailhandel naar ‘detailhandel in volumineuze goederen.
- Artikel 6 aangepast ten behoeve van de tuinen bij woonboten.
  - In artikel 6 is in lid 4 een regel opgenomen ten behoeve van de tuinen en bouwwerken daarop bij legale woonbootligplaatsen.
- Artikel 7 Horeca samengevoegd met voormalig artikel 8.
  - In het bestemmingsplan waren twee vormen van horeca opgenomen, maar dit was niet noodzakelijk. De feitelijke invulling van de horecabestemmingen zijn daarom gecontroleerd en gecorrigeerd opgenomen in een samengevoegd artikel.
- Artikel 8 Horeca – horeca B tot en met categorie D2 is vervallen
- Artikel 8 (in het ontwerp artikel 9) Kantoor is aangepast voor gebruiksmogelijkheden van showroom en detailhandel.
  - In artikel 9 lid 3 stonden de gebruiksmogelijkheden voor showroom en detailhandel ter plaatse van de daarvoor aangewezen aanduiding abusievelijk onder bouwregels geschaard. Om dit te corrigeren zijn deze bepalingen herschreven en ingevoegd onder de gebruiksregels van de functie kantoor. Daarnaast is de maatvoeringsaanduiding voor maximaal 6 bouwlagen van de verbeelding gehaald en op een duidelijke manier in de regels opgenomen.
- Artikel 16 aangepast voor woonboten en vaarweg.
  - In de functie water is een aanduiding opgenomen voor legale ligplaatsen van woonboten en is een aanduiding vaarweg opgenomen ten behoeve van het Amsterdam-Rijnkanaal.
- Artikel 18 en 19 op een paar plekken in de tekst is ‘in’ categorie B vervangen door ‘tot en met’ categorie B. dit conform de regels in de beheersverordening.
- 19 Water – Watergang is vervallen.

Wijzigingen in hoofdstuk 3, 4, 5, 6 en 7
- Aanpassing Algemene regels ter uniformering.
  - De in het bestemmingsplan opgenomen algemene regels zijn aangepast, waardoor deze nu overeenstemmen met de algemene regels zoals voor het gehele grondgebied van Utrecht geldt. Met deze wijziging wordt voorkomen dat bij vaststelling van dit bestemmingsplan de verouderde regels die van het al geldende plan zouden overschrijven.
- Artikel 38 Overgangsrecht aangepast.
  - In de regels is in artikel (40.2 Overgangsrecht gebruik) aangepast voor een juridisch juiste toepassing van het overgangsrecht. De term vaststelling is tweemaal vervangen door de term inwerkingtreding.

Wijzigingen in de toelichting
In de toelichting zijn de volgende aanpassingen gedaan:

Wijzigingen in hoofdstuk 1
- Onder 1.2.2 is de omschrijving van het plangebied gewijzigd.
  - Aan de beschrijving van het plangebied is het kantorengebied Smakkelaarssveld e.o. toegevoegd.
- Een nieuwe afbeelding waarop de plangrenzen zijn weergegeven is ingevoegd onder paragraaf 1.2.2.

- De tabel in paragraaf 1.2.3 is verbeterd.
- Paragraaf 1.3.2.1 inzake de toepassing van het Barro is toegevoegd.
    - Het Amsterdam-Rijnkanaal is op grond van het Barro een beschermde (rijks)vaarweg die planologisch beschermd moet worden. Een paragraaf met de toelichting daarop en hoe hier toepassing aan is gegeven is ingevoegd.

Wijzigingen in hoofdstuk 2

- In de artikelsgewijze toelichting is voor de artikelen 3 en 4 een wijziging aangebracht.
    - In de toelichting van de artikelen voor de functie bedrijf – bedrijf tot en met categorie 2 en bedrijf – bedrijf tot en met categorie 3.1 stond een onjuiste beschrijving. In deze beschrijving werden functies beschreven waar de betreffende artikelen zelf niet in voorzagen. Dit is voor zover relevant geschrapt.
- In de artikelsgewijze toelichting is voor artikel 7 een nadere toelichting ingevoegd.
    - In de toelichting is voor de functie Horeca een verduidelijking ingevoegd voor zover het de Croeselaan 122 (De Pomp) betreft. De uitbreiding van maatschappelijke buurtfunctie voor de horecagelegenheid is hierin toegelicht.
- In de artikelsgewijze toelichting is voor artikel 6 een nadere toelichting ingevoegd.
    - In de artikelsgewijze toelichting bij de functie groen is een passage toegevoegd voor de bestaande tuinen op de oever bij legale ligplaatsen voor woonboten.
- Artikelsgewijze toelichting op de functie Horeca – horeca B tot en met D2 is vervallen, in lijn met het vervallen van de regel.
- Aanpassing toelichting op algemene regels.
    - In lijn met de aanpassingen op de Algemene regels ter uniformering is de toelichting eveneens gewijzigd om overeen te komen. Daarbij zijn ook de wijzigingen doorgevoerd over de herplantplicht (van 36 naar 14 maanden) en de hospita regeling naar aanleiding van de wijziging in de Huisvestingsverordening.

Wijzigingen in hoofdstuk 3

- Verbetering en actualisering paragraaf Natuurbescherming.
    - In de toelichting stond de paragraaf Ecologie opgenomen met verwijzingen naar verouderde beleidsstukken. Deze paragraaf is herschreven zodat deze beter aansluit bij onze standaard en actuele verwijzingen bevat.
- Toevoeging bomenparagraaf.
    - In het bestemmingsplan ontbrak een bomenparagraaf, terwijl dit vanuit de Nota Bomenbeleid 2009 wel verplicht is bij ruimtelijke plannen. Hoewel er geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt waarbij bomen geveld moeten worden, is deze paragraaf alsnog opgenomen.
- Actualisatie en verbetering Externe Veiligheid.
    - In de toelichting is een verbeterde tekst opgenomen voor het milieu-aspect Externe Veiligheid.
- Actualisatie en verbetering Klimaatadaptatie.
    - In de toelichting is in paragraaf 3.4 een verbeterde en geactualiseerde tekst opgenomen voor het aspect Klimaatadaptatie.