Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 5, Europalaan fase 1

Beleidsveld	Merwedekanaalzone
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Sandra van Asperdt- Koren/Steven de Boer
Kenmerk	9573309
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 4 van het vaststellingsrapport vast te stellen;

2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

3. Het bestemmingsplan Chw Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.MRO.0344.BPMERWEDEDG5EUROPA-VA01 gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPMERWEDEDG5EUROPA-VA01 dgn vast te stellen, waarmee ten hoogste 4.250 woningen en maximaal 107.820 m2 bvo aan voorzieningen mogelijk worden gemaakt.

4. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied dat door middel van arcering is aangeduid op ‘Kaart delegatiebesluit’ te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

5. Voor de uitoefening van de gedelegeerde bevoegdheid de volgende beleidsregels vast te stellen:
   a. aan het gearceerde gebied (‘Kaart delegatiebesluit’) mag in plaats van de bestemming ‘Bedrijf’ van artikel 3 van het Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 (hierna: het bestemmingsplan), uitsluitend een gemengde bestemming als bedoeld in artikel 5 van het bestemmingsplan worden toegekend die past bij het gebruik dat en de bebouwing die in de omgeving van het gearceerde gebied op grond van het bestemmingsplan mag plaatsvinden respectievelijk mag worden opgericht en voorts met inachtneming van hetgeen in deze beleidsregels is bepaald;
   b. de planregels moeten regels bevatten die het in het gearceerde gebied aanwezige rijksmonument voldoende beschermen. Dat sprake is van voldoende bescherming moet blijken uit een uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek en/of overleg met de RCE. Uit deze stukken moet blijken dat voor de beoogde (bouw)plannen of (-) geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder f van de Wabo vereist is, of (-) een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder f van de Wabo naar alle waarschijnlijkheid verleend zal kunnen worden;
   c. gebruik (in enge zin) en bebouwing moeten (-) in lijn zijn met de stedenbouwkundige spelregels en richtlijnen van het Stedenbouwkundig Plan Merwede (SP) dat de raad heeft vastgesteld (bijlage 10 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan) en passen (-) in de studie die Bureau BuRa specifiek heeft gedaan voor het gearceerde gebied (‘Studie BuRa delegatiebesluit’). Ten aanzien van de studie van Bureau BuRA geldt dat deze past binnen de stedenbouwkundige spelregels en richtlijnen van het SP, met dien verstande dat in aanvulling op het in het SP (en het bestemmingsplan) vastgelegde bouwvolume maximaal 4.000 m2

brutovloeroppervlakte (met uitzondering van gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen en de bestaande bedrijfswoning) en programma binnen het gearceerde mag worden toegevoegd;

d. het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst en/of een exploitatieplan of exploitatieregels in het bestemmingsplan, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en/of het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geregeld;
e. het college van burgemeester en wethouders verschaft de raad op de voet van artikel 10:16 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht inlichtingen over de uitoefening van de gedelegeerde bevoegdheid.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft permanente geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet op de Nadere toelichting op het raadsvoorstel ‘Vaststelling Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 5, Europalaan fase 1’ om de redenen genoemd in de artikelen 10 lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.

Mobach heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 5 Europalaan Noord fase 1, en wil de mogelijkheid krijgen om in de toekomst – bij een eventuele bedrijfsbeëindiging als gevolg van de komst van de woonwijk in de Merwedekanaalzone – een andere invulling aan haar pand te kunnen geven. Er zijn op dit moment meerdere scenario’s. Daarom kan het college op dit moment geen objectief moment bepalen waaraan tijdelijke geheimhouding kan worden gekoppeld en is permanente geheimhouding opgelegd.

Openbaar maken van deze bijlage bij het raadsvoorstel schaadt de onderhandelpositie van de gemeente en leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van derden. De gemeente heeft er financieel en juridisch belang bij dat de informatie daarover niet openbaar wordt. Openbaarmaking benadeelt de gemeente onevenredig in haar rechtspositie.
In het kader van beheer van het geheimhoudingsregister en/of nieuwe ontwikkelingen zal het college u nader informeren en daarbij bepalen of dat gevolgen heeft voor de opgelegde geheimhouding.

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan “Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1” wordt de bouw mogelijk gemaakt van een hoogstedelijk gemengd gebied in de Merwedekanaalzone, samen met verschillende private partijen. Het bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van de eerste fase van het Stedenbouwkundig Plan Merwede zoals dat op 7 oktober 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de eerste fase van de ontwikkeling en de herinrichting van de Europalaan Noord.

Met het delegatiebesluit wordt het mogelijk om een beoogde mogelijke herontwikkeling van Mobach ingeval van bedrijfsbeëindiging in overleg met hen verder uit te werken, binnen de kaders zoals die zijn opgenomen in de beleidsregels van dit besluit. Het bedrijf is in het bestemmingsplan in haar huidige vorm ingepast.

Context

Aanleiding

Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de Omgevingsvisie deel 2 ‘Uitwerking van de Ruimtelijke Agenda’. Dit is een vervolg op de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 1 ‘Ruimtelijke Agenda’. De Omgevingsvisie deel 2 geeft richting aan de verdere transformatie van de Merwedekanaalzone deelgebieden 4, 5 en 6 naar een gemixte stadswijk en zorgt voor een goede aansluiting op en verbinding met de omgeving.
Tegelijk met het vaststellen van de Omgevingsvisie deel 2 heeft de raad op 7 oktober 2021 het Stedenbouwkundig Plan Merwede (SP) vastgesteld. Het SP ziet op het eindbeeld voor Merwede (deelgebied 5), waarbij zowel fase 1 als fase 2 zijn ontwikkeld (6.000 woningen en ruim 100.000 m2 brutovloeroppervlakte (bvo) voorzieningen).

Het bestemmingsplan voor Merwede is de juridisch planologische vertaling van het SP Merwede voor fase 1, en maakt ten hoogste 4.250 woningen en maximaal 107.820 m2 bvo aan voorzieningen mogelijk. Het bestemmingsplan bevat ook de regeling voor de herinrichting van de Europalaan Noord volgens het Integraal Programma van Eisen/Functioneel Ontwerp zoals door het college vastgesteld op 6 juli 2021 en waarover de raad per brief op 8 juli 2021 is geïnformeerd.
Merwede wordt een hoogstedelijk gemengd gebied met wonen in hoge dichtheden, verschillende stedelijke functies, een autoluwe omgeving, nieuwe bruggen voor langzaam verkeer en een park langs het Merwedekanaal.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 19 oktober 2021 is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage ligt zijn zienswijzen te geven. De zienswijzen worden beantwoord en waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan. De raad kan het bestemmingsplan vervolgens vaststellen. 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).

Bij een eventuele herontwikkeling van Mobach in het geval van bedrijfsbeëindiging, ligt het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de hand. Hierbij geeft de raad aan het college de mogelijkheid om een bestemming te wijzigen. De figuur van de wijzigingsbevoegdheid vervalt echter bij invoering van de Omgevingswet (voorzien per 1 juli 2022). Daarvoor in de plaats komt de mogelijkheid voor de raad om een delegatiebesluit te nemen. Hierbij delegeert de raad de bevoegdheid om een bestemmingsplan of omgevingsplan vast te stellen aan het college. De Crisis- en herstelwet biedt deze mogelijkheid om op deze manier vooruit te lopen op de Omgevingswet. De raad stelt hierbij de kaders, door beleidsregels vast te stellen op grond van artikel 10:16 lid 1 Algemene wet bestuursrecht.

Op grond van artikel 7c, dertiende lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet heeft de raad de bevoegdheid om het vaststellen van delen van het bestemmingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders. De raad neemt hiervoor een afzonderlijk besluit, dat geen deel uitmaakt van het omgevingsplan of een verordening. Het delegatiebesluit is niet appellabel en ook niet mer-plichtig.
In het delegatiebesluit wordt bepaald binnen welke grenzen en onder welke voorwaarden de

bevoegdheid kan of moet worden uitgeoefend en, voor zover nodig, binnen welke termijn.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt voor “bestemmingsplan” gelezen: omgevingsplan en voor “wijzigen in een bestemming”: wijzigen in een functie.

Hogere waarden besluit
De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Een besluit hogere grenswaarden is nodig voor het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1.

Het ontwerp hogere waarden besluit heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het besluit hogere waarden is namens het college (via mandaat) op 15 december 2021 - en derhalve vóór de vaststelling van het bestemmingsplan - genomen. Het hogere waardenbesluit is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 16).

M.e.r.-beoordelingsbesluit
De ontwikkeling van Merwede, deelgebied 5 valt onder categorie D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject). De ontwikkeling van het plangebied overschrijdt de drempelwaarde van 2.000 woningen uit het Besluit m.e.r. Voor activiteiten die vallen onder kolom D en de drempelwaarde overschrijden geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor de ontwikkeling van Merwede is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.
Bij het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 is een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie bevat een beschrijving van de milieueffecten voor het plangebied.
Gelet op artikel 7.16 en 7.17 van de Wet milieubeheer en bijlage III van Richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 heeft het college van B&W op 14 september 2021 besloten dat op basis van de m.e.r.-beoordeling belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten kunnen worden. Er is daarom geen project-MER opgesteld.

Beoogd effect
Het doel van het bestemmingsplan is om de ontwikkeling van de eerste fase van Merwede en de herinrichting van de Europalaan Noord mogelijk te maken, en daarmee een hoogstedelijk gemengd gebied met alle daarbij behorende functies en voorzieningen te realiseren, volgens de kaders van het SP Merwede en het IPvE/FO Europalaan Noord.

Het beoogde effect van het delegatiebesluit is een toekomstig bestemmingsplan waarbij de eventuele ontwikkelplannen in de toekomst (in geval van bedrijfsbeëindiging) zijn opgenomen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Eind 2016 is de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2030) vastgesteld, waarbij de gemeente inzet op het faciliteren van de groei van de stad. In deze strategie is verkend hoe dat op een verdichtende manier mogelijk kan zijn en op welke locaties (zoals de Merwedekanaalzone). Met deze koers werd het wenselijk om een omgevingsvisie op te stellen voor de Merwedekanaalzone inclusief een milieueffectrapportage (PlanMER) gezien het aantal beoogde woningen (6000-9000) in dit gebied.

Als tussenstap in de uitwerking van het SP ‘Merwede’ is in oktober 2017 het Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan aan de gemeente en aan de stad gepresenteerd. Dit ‘groene boekje’ werd in beginsel positief ontvangen door het college en zij heeft hier op 13 maart 2018 met een brief inhoudelijk op gereageerd en de raad over geïnformeerd.

Op 8 februari 2018 stelde de raad de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 1 ‘De Ruimtelijke Agenda’ en de bijbehorende PlanMER vast. Na de gemeenteraadverkiezingen in maart 2018 kwam het nieuwe college met een Coalitieakkoord waarin is afgesproken om te onderzoeken hoe we maximaal 10.000 woningen kunnen realiseren in de Merwedekanaalzone.

In januari 2020 heeft het college de omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 ‘Uitwerking van de

Ruimtelijke Agenda' met de bijbehorende aanvulling op de PlanMER en het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan 'Merwede' met bijbehorend Beeldkwaliteitsplan vrijgegeven voor ter visie legging van 30 januari tot en met 11 maart 2020. Daarover is de raad per brief van 9 januari 2020 geïnformeerd.

Daarna is de raad met diverse brieven geïnformeerd over de voortgang van de plannen (brief van 6 juli 2020 over Voortgang ontwikkeling Merwedekanaalzone, brief van 10 september 2020 over de Toekenning bijdragen Woningbouwimpuls voor Merwedekanaalzone, brief van 10 september 2020 over Aankoop woonarken Merwedeplantsoen 35 en 79). Op 10 maart 2021 ontving de raad de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 'Uitwerking van de ruimtelijke agenda' en het Stedenbouwkundig Plan Merwede (deelgebied 5) ter besluitvorming, inclusief een begeleidende brief. Met de raadsbrief van 2 april 2021 zijn de voorhangprocedures Merwedekanaalzone gestart op de Samenwerkingsovereenkomst (SOK), het oprichten van het mobiliteits-bedrijf en het oprichten van het WKO-bedrijf. Op 19 april 2021 ontving de raad de raadsbrief Concept Integraal Programma van Eisen en Functioneel ontwerp Europalaan Noord.
De beantwoording van de wensen en bedenkingen is per brief van 6 juli 2021 aan de raad gezonden. Parallel hieraan zijn een aantal raadsinformatiebijeenkomsten gehouden. De vragen die daarbij aan de orde zijn gekomen, zijn opgenomen in een groeidocument. De meest recente versie hiervan is op 14 juli 2021 per brief aan de raad gestuurd. Op 8 juli 2021 is de raad per brief geïnformeerd over het collegebesluit over het Integraal Programma van Eisen en Functioneel ontwerp Europalaan Noord.

Op 2 en 23 september heeft bespreking van de Omgevingsvisie deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede plaatsgevonden in de commissie Stad en Ruimte. Op 17 september 2021 ontving de raad een Reactie op de vragen uit de commissie S&R van 2 september 2021 over de plannen voor de Merwedekanaalzone.
Op 7 oktober 2021 heeft de raad de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2, het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het voorstel voor invoering betaald parkeren omgeving Merwedekanaalzone vastgesteld. De motie 2021-331 'Behoud Mobach' is daarbij unaniem door de raad aangenomen.

Op 20 oktober 2021 is de raad per brief geïnformeerd over het vervolg van de planvorming Merwedekanaalzone en daarbij uitgenodigd voor een technische toelichting op het bestemmingsplan. Deze technische toelichting heeft op 16 november 2021 plaatsgevonden. De toelichting is als bijlage bijgevoegd bij dit voorstel.

Op 22 november is de raad per brief geïnformeerd over het aangaan van het door het Addendum gewijzigde Samenwerkingsovereenkomst Merwede.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 4 van het vaststellingsrapport vast te stellen
Argumenten	
1.1	De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.
	Er zijn 16 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen en de beantwoording daarvan staan in het vaststellingsrapport. Samenvatting van de belangrijkste onderwerpen: - Invoeren betaald parkeren - Zorg voor vermindering woongenot

	- Nut en noodzaak en inpassing bruggen voor langzaam verkeer bij woonboten Zijldiepstraat - Wijze van inpassing Allsafe, Stedin en Mobach - Wenselijkheid van monitoring verkeersontwikkeling - Zorg voor belemmeringen voor de roeiverenigingen Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de regels en verbeelding op een aantal onderdelen aangevuld en aangepast. Zo is de maximale bouwhoogte van de bruggen toegevoegd en is een maximum opgenomen voor het geluid van akoestische signalering. Het bedrijf Mobach is op basis van haar huidige bedrijfsvoering ingepast, met dien verstande dat de aanrijroute van de bevoorrading die op dit moment aan de zuidzijde van het pand plaatsvindt, is gewijzigd waardoor afwikkeling ook in oostwestrichting door Merwede mogelijk wordt. De maximale bouwhoogte achter de bestaande woningen Kanaalweg 20/21 is beperkt. Ook zijn de hoogste bouwaccenten van 70 en 100 op de verbeelding duidelijker begrensd, en is de afstand tussen brug en woonboten duidelijker geborgd. Ook zijn de bouwbepalingen in de bestemming Water verduidelijkt. Voor een compleet overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport.
1.2	Er zijn ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.
	De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport. Deze wijzigingen zijn ondergeschikt. Het gaat om het verduidelijken van de regels. Zo is een ontbrekende verwijzing naar de fietsparkeernormen alsnog toegevoegd.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	
2.1	Het kostenverhaal is geregeld in de door het addendum gewijzigde Samenwerkingsovereenkomst Merwede,
	Voor de integrale gebiedsontwikkeling/transformatie van het plangebied Merwede werkt de gemeente samen met een aantal eigenaren in het plangebied. Met deze eigenaren heeft de gemeente een door het addendum gewijzigde samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor de realisatie van het plan Merwede. Het college heeft op 16 november 2021 besloten deze overeenkomst aan te gaan. In deze overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van de transformatie. Deze samenwerkingsovereenkomst is een anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wro. Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Merwede is op basis van het Stedenbouwkundig plan een grondexploitatieberekening gemaakt. In deze grondexploitatieberekening worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond voor woningen, werkplekken en voorzieningen (zowel maatschappelijk als commercieel). De kosten worden met name bepaald door de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken van de locatie, de kosten van collectieve voorzieningen (onder andere WKO, mobiliteit), de kosten van bovenwijkse voorzieningen en de kosten van planontwikkeling. Waar nodig hebben adviesbureau's input geleverd voor deze ramingen. 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 conclusie van de grondexploitatieberekening is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Ook wordt een bijdrage geleverd vanuit Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid. Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan daarmee financieel uitvoerbaar. In dit bestemmingsplan maakt de gemeente aangewezen bouwplannen (conform artikel 6.2.1 Bro) mogelijk, en geldt dus de verplichting tot kostenverhaal. In de samenwerkingsovereenkomst zijn met eigenaren in het plangebied afspraken gemaakt over dit kostenverhaal. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd, en is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan. Op de eigendommen van eigenaren die niet participeren in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) worden geen aangewezen bouwplannen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan Chw Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.MRO.0344.BPMERWEDEDG5EUROPA-VA01 gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPMERWEDEDG5EUROPA-VA01 dgn vast te stellen, waarmee ten hoogste 4.250 woningen en maximaal 107.820 m2 bvo aan voorzieningen mogelijk worden gemaakt.
Argumenten	
3.1	<u>Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk van deelgebied 5 Merwedekanaalzone tot een gemengde, groene en duurzame stadswijk Merwede</u>
	Met het vaststellen van het Stedenbouwkundige Plan Merwede (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) worden de ruimtelijke kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 5, de zone langs het Merwedekanaal tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Beneluxlaan. In het SP zijn de ambities en kaders uit de Omgevingsvisie deel 2 verder geconcretiseerd. Het SP kenmerkt zich door inzet op innovatie en hoogstedelijkheid met hoge ambities op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid, groen en leefbaarheid. Het SP is de basis voor de planologisch-juridische vertaling in het bestemmingsplan voor de verdere bouwplanontwikkeling. Het bestemmingsplan richt zich op fase 1 van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan geeft vorm aan de mobiliteitsstrategie door lage autoparkeernormen voor te schrijven, een beperkt aantal ontsluitingen voor het autoverkeer vanaf de Europalaan mogelijk te maken, het aantal parkeerplaatsen in het plangebied te maximaliseren, geen parkeren op straat in het gebied mogelijk te maken, een mobiliteitshub voor te schrijven, als ook de aanwezigheid van voorzieningen vanaf het begin van de ontwikkeling van Merwede. Daarnaast worden routes voor langzaam verkeer, inclusief twee bruggen mogelijk gemaakt. Separaat heeft al besluitvorming plaatsgevonden door de gemeenteraad over de invoering van betaald parkeren in de omliggende wijken. In het bestemmingsplan is ruimte geboden voor de inpassing van bestaande en te handhaven functies en gebouwen in het plangebied. De inpassing van de andere eigendommen die geen onderdeel zijn van de SOK (Stedin, Allsafe, Metrohm, Kanaalweg 20/21, Kanaalweg 22, en Mobach) is in lijn met het SP Merwede. Voor het bedrijf Mobach geldt dat het bedrijf is ingepast en – door middel van een separaat

	delegatiebesluit – gefaseerd tot verder inpassing volgens het SP wordt gekomen. Zie ook argument 3.3. De huur van de benzineverkooppunten aan de Europalaan Noord is inmiddels opgezegd. De wijze van inrichten en de kwaliteit van de openbare ruimte in Merwede is van groot belang. Hiervoor is een Functioneel Ontwerp (FO) vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan is een aantal principes uit het SP/ FO Inrichtingsplan Openbare Ruimte vastgelegd, en is de Merwedepark opgenomen. Het FO wordt op dit moment verder uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO).
3.2	Het bestemmingsplan heeft een flexibele opzet die nodig is voor de stapsgewijze invulling van het gebied binnen de vastgestelde kaders.
	De regels van het bestemmingsplan zijn globaal van opzet, waarbij de invulling kan plaatsvinden volgens het SP Merwede. Naast meer gedetailleerde bouw- en gebruiksregels en beoordelingskaders voor de invulling van het gebied, bevat de regeling een verwijzing naar de spelregels en richtlijnen uit het SP Merwede. Hiermee ontstaat flexibiliteit in de uitwerking en borging van de in de regels opgenomen kaders, aangevuld met de door de raad in het SP en de SOK vastgestelde privaatrechtelijke spelregels en richtlijnen. Binnen deze regels, spelregels en richtlijnen heeft het kwaliteitsteam Merwede een belangrijke rol heeft bij de advisering aan het college van B&W rondom de uitwerking van initiatieven naar concrete bouwaanvragen. De regels van het bestemmingsplan geven de mogelijkheid om beleidsregels vast te stellen voor wat betreft de woningbouwcategorieën, duurzaamheidsambities en de wijze van toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen. De beleidsregels zorgen zo voor de verbinding tussen het bestemmingsplan, het SP en de SOK. Het vaststellen van beleidsregels is een bevoegdheid van het college. Met de regels van het bestemmingsplan in combinatie met de beleidsregels kan per bouwblok invulling worden gegeven aan de ambities van de stad en ook voldaan worden aan de op dat moment laatste stand van zaken ten aanzien van innovaties en veranderingen. Deze flexibiliteit is nodig, bijvoorbeeld als de huidige eisen voor duurzaamheid geactualiseerd kunnen of moeten worden, bijvoorbeeld als uitkomst van het MerwedeLab hier om vraagt. Met de beleidsregels maakt het college ook duidelijk hoe zij met de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen omgaat, zodat er bijvoorbeeld een evenwichtige programmaverdeling plaatsvindt volgend de privaatrechtelijke afspraken.
3.3	Met de wijze van bestemmen van het bedrijf Mobach is uitvoering gegeven aan motie 2021-M331
	De motie ‘behoud Mobach in de Merwedekanaalzone’ is unaniem in raad aangenomen. De raad hecht aan behoud van Mobach in de Merwedekanaalzone op hun huidige locatie en van het college verwacht dat zij tot een wederzijds geaccepteerde en werkbare oplossing komt. In het bestemmingsplan is de bedrijfsvoering van Mobach positief bestemd.
Kanttekeningen/ Risico’s	
3.1	Het bestemmingsplan wijkt deels af van het SP Merwede.
	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wijkt het bestemmingsplan op enkele punten af van het vastgestelde SP Merwede: - Wijze van expeditie en parkeren werknemers Mobach - Beperken hoogte bebouwing achter Kanaalweg 20 en 21 - Maximale hoogte van de bruggen is toegevoegd (dit was namelijk niet in het SP opgenomen en is nu in het BP uitgewerkt)

Beslispunt	
4	Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied dat door middel van arcering is aangeduid op bijlage ‘Kaart delegatiebesluit’ te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.
Argumenten	
4.1	<u>Het delegatiebesluit geeft Mobach ruimte om in de toekomst andere keuzes te maken.</u>
	In het kader van deze bestemmingsplanprocedure wil Mobach een eventuele toekomstige herontwikkeling niet uitsluiten. Het SP voorziet niet in het toevoegen van bebouwing ter plaatse van de huidige bedrijfspanden van Mobach. Door de bestemmingsplanbevoegdheid aan burgemeester en wethouders te delegeren, brengt de raad tot uitdrukking dat hij eventuele mogelijkheden voor toekomstige herontwikkeling van Mobach heeft gewogen en wordt ten behoeve van een eventuele beoogde herontwikkeling ingeval van bedrijfsbeëindiging in het delegatiebesluit een concreet kader gegeven aan de hand waarvan Mobach de eventuele beoogde herontwikkeling verder kan vormgeven.
4.2	<u>Het delegatiebesluit sluit aan bij de Omgevingswet</u>
	Voor het bieden van eventuele toekomstige ontwikkelruimte ligt het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de hand. Hierbij geeft de raad aan het college de mogelijkheid om een bestemming te wijzigen. De figuur van de wijzigingsbevoegdheid vervalt echter bij invoering van de Omgevingswet (voorzien per 1 juli 2022). Daarvoor in de plaats komt de mogelijkheid voor de raad om een delegatiebesluit te nemen. Hierbij delegeert de raad de bevoegdheid om een bestemmingsplan of omgevingsplan vast te stellen aan het college. De raad stelt hierbij de kaders. In bijgevoegd delegatiebesluit is een aantal kaders opgenomen. De Crisis- en herstelwet biedt deze mogelijkheid om op deze manier vooruit te lopen op de Omgevingswet.
Kanttekeningen/ Risico’s	
4.1	<u>Er hebben nog geen nadere onderzoeken plaatsgevonden naar de monumentale status van het pand van Mobach.</u>
	Uit een nog uit te voeren bouwhistorisch onderzoek en/of overleg met de RCE moet duidelijk worden welke onderdelen van het pand zeker behouden moeten blijven en welke minder van belang zijn. Vooralsnog is hiervoor een aanname gedaan.
4.3	<u>Het SP voorziet niet in een herontwikkeling van Mobach</u>
	Het Stedenbouwkundig Plan dat op 7 oktober 2021 door de raad is vastgesteld gaat uit van de realisatie van 700.000 m2 BVO bestaande uit maximaal 6.000 woningen en circa 100.000 m2 aanvullende maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In dit programma is de eventuele herontwikkeling van de locatie Mobach niet opgenomen, het bedrijf is in het Stedenbouwkundig Plan immers ingepast.
Beslispunt	
5	Voor de uitoefening van de gedelegeerde bevoegdheid de volgende beleidsregels vast te stellen: a. aan het gearceerde gebied (‘Kaart delegatiebesluit) mag in plaats van de bestemming ‘Bedrijf’ van artikel 3 van het Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 (hierna: het

	bestemmingsplan), uitsluitend een gemengde bestemming als bedoeld in artikel 5 van het bestemmingsplan worden toegekend die past bij het gebruik dat en de bebouwing die in de omgeving van het gearceerde gebied op grond van dat het bestemmingsplan mag plaatsvinden respectievelijk mag worden opgericht en voorts met inachtneming van hetgeen in deze beleidsregels is bepaald; b. de planregels moeten regels bevatten die het in het gearceerde gebied aanwezige rijksmonument voldoende beschermen. Dat sprake is van voldoende bescherming moet blijken uit een uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek en/of overleg met de RCE. Uit deze stukken moet blijken dat voor de beoogde (bouw)plannen of (-) geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder f van de Wabo vereist is, of (-) een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder f van de Wabo naar alle waarschijnlijkheid verleend zal kunnen worden; c. gebruik (in enge zin) en bebouwing moeten (-) in lijn zijn met de stedenbouwkundige spelregels en richtlijnen van het Stedenbouwkundig Plan Merwede (SP) dat de raad heeft vastgesteld (bijlage 10 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan) en passen (-) in de studie die Bureau BuRa specifiek heeft gedaan voor het gearceerde gebied ('Studie BuRa delegatiebesluit'). Ten aanzien van de studie van Bureua BuRA geldt dat deze past binnen de stedenbouwkundige spelregels en richtlijnen van het SP, met dien verstande dat in aanvulling op het in het SP (en het bestemmingsplan) vastgelegde bouwvolume maximaal 4.000 m2 brutovloeroppervlakte (met uitzondering van gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen en de bestaande bedrijfswoning) binnen het gearceerde mag worden toegevoegd; d. het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst en/of een exploitatieplan of exploitatieregels in het bestemmingsplan, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en/of het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geregeld; e. het college van burgemeester en wethouders verschaft de raad op de voet van artikel 10:16 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht inlichtingen over de uitoefening van de gedelegeerde bevoegdheid.
Argumenten	
5.1	<u>Met de beleidsregels geeft de raad een concreet kader aan de hand waarvan Mobach de eventueel beoogde herontwikkeling verder vorm kan geven.</u>
	Met het vastleggen van de beleidsregels worden de kwaliteitseisen en randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig Plan geborgd voor een eventueel beoogde herontwikkelling van Mobach. Het maximaal toe te voegen bouwvolume van 4.000 m2 brutovloeroppervlakte is extra toevoeging en niet voorzien in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan. De studie van bureau BuRa is het antwoord op de vraag wat maximaal toelaatbaar is voor wat betreft de toe te voegen massa van een eventueel beoogde herontwikkeling. Het delegatiebesluit met de bijbehorende beleidsregels geeft de ruimte voor verdere uitwerking van een eventuele herontwikkeling, evenals voor het programmatisch deel daarvan.

Financiën

In de door het addendum gewijzigde Samenwerkingsovereenkomst Merwede (SOK) zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten. De te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente en het Eigenarencollectief (zijnde de ontwikkelende grondeigenaren in het gebied die allen individueel de SOK hebben ondertekend).
Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Merwede is op basis van het SP Merwede ter toetsing van de financiële haalbaarheid een geheime grondexploitatieberekening gemaakt. In deze berekening worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de

gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond voor woningen, kantoren, horeca en andere voorzieningen.
De kosten worden vooral bepaald door het bouw- en woonrijp maken van de locatie, de kosten van collectieve voorzieningen (onder andere WKO, mobiliteit), de kosten van planontwikkeling en bijdragen aan kosten buiten het plangebied.
De conclusie van de grondexploitatieberekening is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.
De (financiële) afspraken met het Eigenarencollectief zijn opgenomen in de SOK. Deze afspraken hebben onder andere betrekking op het verplichte kostenverhaal in het kader van de Wro. Daarom is deze samenwerkingsovereenkomst een anterieure overeenkomst conform 6.24 Wro, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen noodzaak is tot het vaststellen van een exploitatieplan.
De gemeente heeft specifiek voor haar eigendom binnen de integrale gebiedsontwikkeling een eigen grondexploitatieberekening opgesteld. Deze bevat de grondexploitatiekosten en opbrengsten die specifiek door de gemeente als privaat eigenaar gemaakt en ontvangen worden (zowel gebaseerd op de afspraken in de SOK als op basis van eigen uitgangspunten). De conclusie van deze berekening is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten. De grondexploitatie is gelijktijdig met de besluitvorming over het SP op 7 oktober 2021 vastgesteld en geldt daarmee als financiële basis voor verdere planuitwerking en uitvoering.
Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling zijn tevens bovenwijkse voorzieningen nodig. De kosten en dekking van deze maatregelen (waaronder de bijdrage bovenwijks uit de SOK en de Woningbouwimpuls-subsidie) zijn toegelicht in het geheime financieel kader Merwedekanaalzone.
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 meegenomen in de grondexploitatieberekening, en hierover zijn afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst. De kosten van eventuele planschade worden dus gedekt uit de opbrengsten van de gebiedsontwikkeling.

Vervolg
De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan met het vaststellingsbesluit, en het besluit hogere waarden (Wet geluidhinder) gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl, www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. De besluiten met bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.
Na vaststelling van het bestemmingsplan stelt het college de beleidsregels (bijlage 33 toelichting Bestemmingsplan) ter uitvoering van het bestemmingsplan vast. De beleidsregels zien op de ambities voor Merwede ten aanzien van woningbouwcategorieën, duurzaamheid en waterberging.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Participatie heeft uitvoerig plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie deel 1, deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede. Deze documenten hebben terinzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om te reageren. Ook heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is een drietal inloopspreekuren gehouden en zijn nieuwsbrieven en wijkberichten verspreid.

Communicatie
De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.
Het raadsbesluit wordt ook formeel gepubliceerd.
Tenslotte wordt het raadsbesluit opgenomen in een digitale nieuwsbrief.

Niet-Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Bestemmingsplan Toelichting, bijlagen, regels, bijlagen van de regels, en verbeelding
- Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 5 Europalaan, fase 1
- Kaart delegatiebesluit
- Studie BuRa Delegatiebesluit

Bijlagen informatief

- GEHEIM Nadere toelichting op het raadsvoorstel ‘Vaststelling Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan
- Merwedekanaalzone, deelgebied 5, Europalaan fase 1’Presentatie van de technische toelichting op 16 november 2021