

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Boer, S.G.R. de (Steven) 4896533
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Grondzaken

Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, defensierrein

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 7 van indiener 43 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 5 De wijziging van de bestemming Bedrijf in een andere bestemming aan het college te delegeren conform bijgevoegd besluit en dat besluit als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan te voegen.
- 6 Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, defensierrein dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG4DEFENS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG4DEFENS-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_8982

Bijlage: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein - Regels

Bijlage: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein - Toelichting

Bijlage: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein - verbeelding

Bijlage: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein - Vaststellingsrapport

Bijlage: Bijlage I bij vaststellingsrapport - zienswijzen anoniem BP Merwedekanaalzone deelgebied 4 Defensierrein

Bijlage: Bijlage II bij vaststellingsrapport - zienswijzen anoniem BP Merwedekanaalzone deelgebied 4 Defensierrein

Bijlage: Delegatiebesluit Bedrijf Merwedekanaalzone deelgebied, Defensierrein

Bijlage: Weblink bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, Defensierrein

Eerdere besluitvorming

Vaststelling SPvE d.d.7 juli 2016

Vrijgave conceptontwerpbestemmingsplan d.d. 27 juni 2017

Vorbereidingbesluit 2016 (verlenging van dit voorbereidingsbesluit wordt december 2017 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd)

Uitvoering

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "DUIC", de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Context

Het plangebied van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, defensieterrein ligt ten zuidwesten van het centrum en het Centraal Station. Het is een terrein van circa 7 hectare gelegen langs het Merwedekanaal. De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Dr. M.A. Tellegenlaan, Overste den Oudenlaan, Kanaalweg en de toekomstige Wilhelminawerf. Het Jongerius complex en de Hulp Warmte Centrale (HWC) maken onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het Defensieterrein is één van de projecten in deelgebied 4 en maakt onderdeel uit van de totale Merwedekanaalzone (deelgebieden 4,5 en 6).

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de realisering van een gezonde, groene, energiezuinige en duurzame woonwijk van maximaal 600 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Van het gebied behorende bij het Jongeriuscomplex en de HulpWarmteCentrale wordt de functionele en ruimtelijke structuur vastgelegd. Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan de transformatie van de Merwedekanaalzone en is de vertaling van het in juli 2016 door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Bij brief van 5 juli 2017 is de raad geïnformeerd over de punten waar in het bestemmingsplan anders wordt omgegaan dan het SPvE. Het betreft onder andere het verhogen van het woningaantal naar 600 woningen.

Het voormalige Defensieterrein dient als compensatie-locatie voor de bouwclaim van Bouwfonds in verband met de grondaankoop ten behoeve van de gemeentelijke ontwikkeling in Leidsche Rijn. In september 2014 heeft de gemeenteraad de aankoop van het Defensieterrein ten behoeve van de bouwclaim bekrachtigd. Voor de uitvoering van deze opgave heeft de raad zijn voorkeur uitgesproken voor een ontwikkelingsstrategie om zo snel mogelijk - voor de juiste prijs - grond en risico over te dragen aan een ontwikkelaar (amendement A34/2014). Ook aan de Moties 2014/M88 en M47 wordt voldaan, door invulling te geven aan de ambitie van een gezonde, duurzame en energiezuinige toekomst van de Merwedekanaalzone.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Voor het bestemmingsplan geldt naast een PlanMER-plicht voor de Omgevingsvisie MWKzone een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht. Ter uitvoering daarvan is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Daarin is voor de (her)ontwikkeling van het Defensieterrein beschouwd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Geconcludeerd is dat daarvan geen sprake is, zodat het opstellen van een afzonderlijk project-MER voor het Defensieterrein niet nodig is.

De procedure van het bestemmingsplan wordt op grond van de Wet geluidhinder gecoördineerd met het hogere waardenbesluit (wegverkeerslawaaï en industrielawaai), dat ten tijde van de vaststelling al verleend is.

Overzicht voorgaande fasen

Voor het voormalige defensieterrein is in 2016 na een participatietraject een Stedenbouwkundig Programma van eisen (SPvE) vastgesteld. Het bestemmingsplan is een vertaling daarvan. Bij brief van 5 juli 2017 is de raad geïnformeerd over de punten waar in het bestemmingsplan afwijkt van het SPvE.

In het kader van het vooroverleg is advies ontvangen van een aantal instanties. De ingekomen reacties zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en van een reactie voorzien.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 augustus 2017 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 53 zienswijzen bij de raad binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, Defensieterrein.

Op dit raadsvoorstel is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht niet van toepassing (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 7 van indiener 43 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 1.1 De wijzigingen betreffen verduidelijkingen van de regels.
De zienswijzen zijn onder andere gericht op onvolkomenheden in de bezonningsstudie. Deze is opnieuw en meer in detail uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is de toelichting aangepast en is een bijlage bij de toelichting aangepast. Daarnaast is een zienswijze gericht op een woonbestemming op gronden van Eneco die op dit moment bedrijfsmatig worden gebruikt, en op onduidelijkheden in de regels. Om onduidelijkheid over het kunnen functioneren van de ter plaatse aanwezige (deels bovengrondse) stadsverwarmingsleidingen weg te nemen is in plaats van een rechtstreekse woonbestemming een mogelijkheid tot wijziging van de bedrijfsbestemming opgenomen voor de gronden die in eigendom zijn van Eneco. Daarnaast is de regeling in artikel 13 van de regels van het bestemmingsplan verduidelijkt. In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen uitgebreid toegelicht. In hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen nader toegelicht.

Beslispunt

- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 2.1 De wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen van het bestemmingsplan.
De wijzigingen zijn nodig om het bestemmingsplan te verduidelijken en recente inzichten te verwerken. In hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen nader toegelicht.

Beslispunt

- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.

Argumenten

- 3.1 Door expliciet in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport is duidelijk dat door de raad een afweging wordt gemaakt over de zienswijzen.

Beslispunt

- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 4.1 Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
De kosten worden gedekt via de gronduitgifte, zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is.

Beslispunt

- 5 De wijziging van de bestemming Bedrijf in een andere bestemming aan het college te delegeren conform bijgevoegd besluit en dat besluit als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan te voegen.

Argumenten

- 5.1 Het delegatiebesluit vervangt de wijzigingsbevoegdheid van de Wet ruimtelijke ordening.
De gemeenteraad mag het wijzigen van het bestemmingsplan op grond van artikel 7c, dertiende lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, delegeren. Dat artikel loopt vooruit op de vergelijkbare bepaling in artikel 2.8 van de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Invoeringswet van de Omgevingswet zal hoogstwaarschijnlijk de wijzigingsbevoegdheid van de Wet ruimtelijke ordening doen vervallen op het moment van de invoering van de Omgevingswet. Met dit delegatiebesluit past de gemeenteraad de systematiek van de Omgevingswet vast toe en ontstaat er geen risico in de continuïteit van de uitvoering.
- 5.2 Het delegatiebesluit is nodig voor een flexibele fasering van de uitvoering.
Eneco heeft in een zienswijze bezwaar gemaakt tegen het omzetten van een deel de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Ter voorbereiding van de beantwoording van de zienswijze is uitgebreid met Eneco gesproken over de omzetting. De uitkomst van het overleg is dat de gemeente op dit moment afziet van een directe omzetting, maar op termijn, als de gemeente wel overeenstemming heeft met Eneco, bijvoorbeeld als een definitieve oplossing voor het verleggen van de bovengrondse stadsverwarmingsleidingen en de financiering daarvan gevonden is, kan de omzetting alsnog plaatsvinden. Voor een goede fasering kan het dan nodig zijn dat er snel een bestemmingswijziging of een wijziging van het omgevingsplan nodig is. Omdat dit een uitvoeringskwestie is, de gemeenteraad heeft namelijk al besloten tot transitie van het gebied, ligt deze delegatie ook inhoudelijk voor de hand.

Beslispunt

- 6 Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, defensierrein dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEG4DEFENS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEG4DEFENS-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 6.1 Het bestemmingsplan is nodig om het voormalige Defensierrein te kunnen ontwikkelen tot een gezonde, groene en energiezuinige stadswijk met 600 woningen.
Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om op het terrein een nieuw hoogstedelijk woongebied te ontwikkelen met 600 woningen op basis van een hoge duurzaamheidsambitie.
- 6.2 Het bestemmingsplan past in de gebiedsontwikkeling die is beschreven in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone 2017, waarvoor een milieueffectrapport is opgesteld.
In de oude visie (Merwedekanaalzone 2005) en de nieuwe visie geeft de gemeente aan dat het ruimtelijke beleid voor de Merwedekanaalzone gericht is op een geleidelijke omvorming van het gebied van bedrijventerrein naar een woongebied, zodat binnenstedelijk woningen kunnen worden gebouwd. Voor de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone 2017 heeft de gemeente een milieueffectrapport opgesteld, om tijdig de milieueffecten van deze ontwikkeling in beeld te hebben. Uit het milieueffectrapport blijkt dat de beoogde gebiedsontwikkeling mogelijk is, als aan de randvoorwaarden van het rapport wordt voldaan. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt geeft uitvoering aan het beleid

binnen de kaders van het milieueffectrapport. Tevens is in het kader van de bestemmingsplanprocedure separaat een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

6.3 Het bestemmingsplan voldoet in hoofdlijnen aan de in het SPvE voor het voormalig Defensierrein (vastgesteld 7 juli 2016) en de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone aangegeven doelstellingen.

De randvoorwaarden voor het programma en het groen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de relatie met het SPvE wordt verwezen naar raadsbrief d.d. 5 juli 2017 (kenmerk 4482919). In die brief heeft het college aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan afwijkt van het SPvE. Deze punten zijn; het verhogen van het maximaal aantal woningen in het plangebied van 550 naar 600 woningen, het verbreden van de groenzone aan het kanaal van 26 naar 29 meter, het bieden van functiemenging door naast ruimte voor het krantje en croissantje (400m2 bvo) ook ruimte voor bedrijven van categorie A en B (lichte bedrijven die zich goed verhouden met een woonomgeving) mogelijk (max. 400 m2 bvo) te bieden, en de locatie van Eneco mee te nemen in het bestemmingsplan zodat deze functie onder het overgangsrecht kan worden gebracht (zie ook 6.4) .

6.4 In het bestemmingsplan wordt de hulpwarmtekrachtcentrale van Eneco onder het overgangsrecht gebracht, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de gemaakte afspraken over de afwaardering van deze functie.

Met Eneco zijn afspraken gemaakt over het gefaseerd beeindigen van de functie van de hulpwarmtekrachtcentrale (hwc) naar een warmteoverdrachtstation (WOS). Daarmee ontstaat een functie die goed inpasbaar is in de nieuwe woonomgeving. De huidige functie van hwc is in het bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Hiermee wordt het gewenste eindbeeld vastgelegd en wordt tevens de mogelijkheid geboden om de functie de komende jaren gefaseerd af te bouwen. Deze wijze van bestemmen is onderdeel van de afspraken met Eneco.

Kantttekeningen

6.1 De wijkraad heeft geen schriftelijk advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

Wel heeft zij mondeling tijdens een vergadering waar het bestemmingsplan is toegelicht, aandacht gevraagd voor scholen in het plangebied. Daarnaast vraagt de wijkraad zich af of een ontsluitingsweg voldoende is in het geval van calamiteiten. Tot slot vraagt de wijkraad zich af hoe de verkeersafwikkeling werkt op het moment dat bussen en fietsers elkaar gaan kruisen. In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6) is op de opmerkingen ingegaan.

6.2 Voor de gewenste transformatie naar hoogstedelijk wonen is het nodig om drie woningen aan de Overste den Oudenlaan aan te kopen en één woning vrij van huur te krijgen.

Voor de gewenste transformatie naar hoogstedelijk wonen en het belang van de stadsentree vanaf de A12 langs de Overste den Oudenlaan is het wenselijk om hier een stedelijke wand te maken. De inpassing van de bestaande vier (voormalige bedrijfs)woningen doet hieraan in stedenbouwkundig opzicht afbreuk. Daarnaast zal het woonklimaat van de vier woningen verslechteren door de omliggende ontwikkelingen (waaronder de aanleg van de tunnelbak voor de HOV). Het woon- en leefklimaat van het achterliggende gebied zal bij vervanging van de 4 vrijstaande woningen door hoogbouw juist verbeteren. Aankoop en vrij van huur maken vergroot ook de verkavelings- en verdichtingsmogelijkheden en vergroot de mogelijkheden voor de positionering van ondergrondse kabels en leidingen, zodat er ook bomen langs de weg aangeplant kunnen worden en de woonkwaliteit voor het nieuwe gebied verbetert. Als minnelijke verwerving onverhoopt niet lukt, dan ziet Het college zich helaas genoodzaakt om onteigening als instrument in te zetten. Het bestemmingsplan vormt in beginsel de basis voor een onteigening. Gelet op het globale karakter van het bestemmingsplan zal te zijner tijd een separaat collegebesluit over de meer concrete stedenbouwkundige invulling nodig zijn om de formele onteigeningsprocedure te kunnen starten.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Boer, S.G.R. de (Steven)
Kenmerk	4896533
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Grondzaken

Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, defensierrein

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 7 van indiener 43 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 5 De wijziging van de bestemming Bedrijf in een andere bestemming aan het college te delegeren conform bijgevoegd besluit en dat besluit als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan te voegen.
- 6 Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, defensierrein dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG4DEFENS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG4DEFENS-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier
mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad
mr. J.H.C. van Zanen