

voorstel aan de raad

| | |
|--------------------|---|
| Opgesteld door | Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Meijer, P.H. (Peter) |
| Kenmerk | 16.505037 |
| Vergadering | Gemeenteraad |
| Vergaderdatum | 8 december 2016 |
| Jaargang en nummer | 2016 111 |
| Geheim | Nee |

Vaststelling bestemmingsplan "Kanaalweg 59, Transwijk"

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

- 1 de zienswijze van indiener nummer 400 buiten behandeling te laten
- 2 naar aanleiding van de zienswijze 1 van indiener 1 t/m 46, 47 t/m 81, 83 t/m 97, 99 t/m 101, 103 t/m/116, 118 t/m 218, 221 t/m 225, 228 t/m 399, zienswijze 219 en zienswijze 1, van indiener 220, in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 3 ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk II van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 4 geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5 het bestemmingsplan Kanaalweg 59, Transwijk dat is vastgelegd in het digitale bestand: NL.IMRO.0344.BPKANAALWEG59-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKANAALWEG59.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

Toezeggingen wethouder:

- De wethouder verstrekt voor de raadsbehandeling informatie over de kwaliteit van water als groenvoorziening.
- De wethouder verstrekt voor de raadsbehandeling informatie over de huurprijzen (middensegment), het wettelijk kader en de mogelijke ontwikkeling daarvan.

Terug in de Raad:

Fracties overwegen moties op volgende punten: parkeren ondergronds/ of op het ernaast liggende terrein (D66, SP, GL), ruimte voor roeiers (VVD), sociale huurwoningen in het gebied. Parkeerplaatsen omzetten in groen (PvdD).

Status: B

Bijlages

Voorstel: Voorstel_5107

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPKANAALWEG59-VA01-Kader_08-06-2016

Bijlage: Bestemmingsplan Kanaalweg 59 Transwijk (november 2016)

Bijlage: Link naar ROPubliceer (november 2016)

Bijlage: Vaststellingsrapport-Kanaalweg-59-incl-anonieme-zienswijze-a (november 2016)

Bijlage: Vaststellingsrapport-Kanaalweg-59-incl-anonieme-zienswijze-b (november 2016)

Bijlage: Vaststellingsrapport-Kanaalweg-59-incl-anonieme-zienswijze-c (november 2016)

Bijlage: Vaststellingsrapport-Kanaalweg-59-incl-anonieme-zienswijze-d (november 2016)

Bijlage: Vaststellingsrapport-Kanaalweg-59-incl-anonieme-zienswijze-e (november 2016)

Bijlage: Vaststellingsrapport-Kanaalweg-59-incl-anonieme-zienswijze-f (november 2016)

Bijlage: Vaststellingsrapport-Kanaalweg-59-incl-anonieme-zienswijze-g (november 2016)

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

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 Afdelings bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Context

Kondor Wessels Projecten (KWP) is voornemens om 167 woningen te realiseren rondom een nieuw uit te graven binnenhaven. Daarnaast zal er een horecavoorziening aan de haven gerealiseerd worden. Het plan wordt gerealiseerd op het perceel Kanaalweg 59 te Utrecht (hierna: plangebied). Het plangebied grenst aan het Merwedekanaal en is gelegen tegenover de woonwijk Parkhaven. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plangebied Kanaalweg 59 ligt tussen het Merwedekanaal, de panden Koningin Wilhelminalaan 3 en 5, het Defensieterrein en een hulpwarmtecentrale (HWC) van Eneco. Het project kent een geschiedenis van zo'n 10 jaar. Voor de woningbouwplannen op deze locatie is op 4 juni 2008 een vrijstelling aangevraagd (ex artikel 19.1 WRO). Op 20 maart 2012 is uiteindelijk vrijstelling verleend. Vanwege een hiaat in het overgangsrecht van de oude WRO naar de Wabo enerzijds én het wegnemen van een zienswijze (Nuon) op het plan anderzijds is in gezamenlijk overleg besloten een nieuwe bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Voor het bouwplan was over het algemeen draagvlak in de buurt. Het plan bleek ten gevolge van de financiële crisis onhaalbaar te zijn en te grote risico's te hebben (moest vanwege de ondergrondse parkeergarage in één keer gebouwd worden). Het bouwplan is daarom in overleg met de gemeente aangepast. De grootste wijziging daarvan is dat het parkeren naar maaiveld is gebracht. Verder is het plan grotendeels in tact gebleven.

Het ontwerpbestemmingsplan Kanaalweg 59, Transwijk heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. De voorbereiding en bekendmaking van de volgende ontwerpbesluiten zijn tegelijk behandeld:

1. Het ontwerp bestemmingsplan;
2. het besluit tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 en 59 van de Wet geluidhinder (HW 1123);
3. de omgevingsvergunning voor het bouwen van 61 woningen, het herinrichten van de openbare ruimte en het maken van een recreatiehaven (HZ_WABO-14-24979);
4. de omgevingsvergunning voor het bouwen van 54 appartementen (HZ_WABO-14-28546);

De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 30 juli 2015.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn in totaal 400 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting, in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog enkele ambtelijke aanpassingen doorgevoerd. De zienswijzen zijn samengevat en van uitgebreid en gemotiveerd commentaar voorzien in het bij dit voorstel behorende vaststellingsrapport.

Duurzaamheid & gezonde verstedelijking

Het project betreft een binnenstedelijke transformatielocatie met intensief ruimtegebruik door bouwen in een hoge dichtheid. De woningen worden aangesloten op de stadsverwarming. Vanwege het incidentele geluid van de nabijgelegen hulpwarmtecentrale worden de woningen extra goed geïsoleerd.

Er wordt een aantrekkelijk woonmilieu rond een binnenhaventje gerealiseerd met een horecagelegenheid en terras. De locatie ligt dicht bij station Utrecht CS en centrum Utrecht, goed bereikbaar met de fiets. De openbare ruimte in deze nieuw te realiseren stadswijk kenmerkt zich door haar groene karakter. Het straatbeeld is rustig en nodigt uit om in beweging te zijn, te spelen, te fietsen en te verblijven.

Beslispunt

- 1 de zienswijze van indiener nummer 400 buiten behandeling te laten

Argumenten

- 1.1 De zienswijze is te laat ingediend.

De indiener is in de gelegenheid gesteld om de termijnoverschrijding toe te lichten, maar heeft daarvoor geen verschoonbare reden aangegeven. Deze zienswijze blijft daarom buiten behandeling.

Beslispunt

- 2 naar aanleiding van de zienswijze 1 van indiener 1 t/m 46, 47 t/m 81, 83 t/m 97, 99 t/m 101, 103 t/m/116, 118 t/m 218, 221 t/m 225, 228 t/m 399, zienswijze 219 en zienswijze 1, van indiener 220, in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 2.1 De zienswijzen richten zicht tegen het feit dat in de beleidsparagraaf van het bestemmingsplan niet werd ingegaan op het sport c.q. roeibeleid en het fietsbeleid;

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn in totaal 400 zienswijzen ingediend, waarvan het merendeel door (leden van) de roeiverenigingen ORCA, Viking en Triton. Daarnaast zijn er nog zienswijzen ingekomen van enkele bewoners van appartementen en de woonboten aan de overzijde van het kanaal. Tenslotte zijn er nog zienswijzen ingediend door ENECO en de fietsersbond. De zienswijzen van de roeiverenigingen waren grotendeels eensluidend. Hetzelfde geldt voor de zienswijzen van bewoners aan de overkant. De zienswijzen zijn in hoofdzaak gericht tegen het bestemmingsplan, maar enkele gingen tevens over het ontwerp besluit hogere waarden en de meegecoördineerde omgevingsvergunningen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

In het vaststellingsrapport (hoofdstuk II A wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen) wordt hier uitgebreid op ingegaan.

- 2.2 Het merendeel van de zienswijzen is afkomstig van de roeiverenigingen. De verenigingen vrezen dat door toenemende verstedelijking langs het Merwedekanaal het kanaal minder geschikt wordt om te trainen.

Wij zijn van mening dat dit individuele plan slechts zeer beperkte invloed heeft op de mogelijkheden van de roeiers om het kanaal te gebruiken. Bij de havenmonding zijn fysieke maatregelen getroffen om aanvaringen te voorkomen. Daarnaast werkt de gemeente in samenwerking met de roeiers aan een afsprakenkader over het gebruik van het Merwedekanaal. Van omwonenden is een beperkt aantal zienswijzen ontvangen.

- 2.3 Met ENECO zijn afspraken gemaakt over verduurzaming van de HWC aan de Kanaalweg, waardoor enerzijds de bedrijfsvoering van ENECO kan worden gewaarborgd en anderzijds voorzien kan worden in een goed woon en leefmilieu voor de nieuw te bouwen woningen.

Het overleg heeft ertoe geleid dat ENECO en het college inmiddels de intentie hebben uitgesproken om de centrale te verduurzamen en deze een zodanig andere rol in het warmtenetwerk te geven, dat hij geen hinder meer oplevert voor omliggende woonfuncties. Uit onderzoek kwamen diverse opties naar voren, waarbij de 'koppelleiding' tussen HWC Kanaalweg en de HWC Nicolaas Beetstraat de meest gunstige is. In het gunstigste geval kan een en ander betekenen dat de gehele HWC vervangen kan worden door een gebouw waarin wat warmtewisselaars staan om het primaire aan het secundaire net te koppelen. Afsproken is dat de verduurzamingsopties met open begroting vergeleken worden en dat de gemeente bereid is om financieel bij te dragen als er onder de streep een rood bedrag staat. Dat staat echter nog niet vast. Sterker nog: als de hele HWC kan vervallen ten gevolge van de ringleiding ontstaat er een exploitatievoordeel voor Eneco, dat de extra

kapitaallasten zou kunnen overstijgen.

Kanttekeningen

- 2.1 De afspraken met ENECO dienen nog nader te worden geconcretiseerd en vastgelegd in een intentieovereenkomst
Het is van belang de uitgesproken intentie vast te leggen en uit te voeren voordat het woongebied in gebruik wordt genomen.

Beslispunt

- 3 ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk II van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 3.1 Met de ambtelijke wijzigingen wordt het bestemmingsplan verduidelijkt
De ambtelijke wijzigingen betreffen aanpassingen in de artikelen 10, 11 en 12 van het bestemmingsplan. Het betreft verbeteringen.
Artikel 10 bevatte een onjuiste verwijzing, artikel 11 en 12 zijn geactualiseerd voor wat betreft de parkeerregeling en de regeling met betrekking tot woning vorming en woningsplitsing, waardoor ongewenste woningsplitsing beter voorkomen kan worden. Op de verbeelding is in de aan te leggen haven een aanduiding aanlegsteiger aangebracht om duidelijk te maken dat dergelijke voorzieningen alleen op die plaats zijn toegestaan.

In het vaststellingsrapport (hoofdstuk II A wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en hoofdstuk B ambtelijke wijzigingen) wordt uitgebreid op de wijzigingen ingegaan.

Beslispunt

- 4 geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 4.1 Een exploitatieplan is niet nodig.
Het kosten verhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst en leges voor het bestemmingsplan zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is.

Beslispunt

- 5 het bestemmingsplan Kanaalweg 59, Transwijk dat is vastgelegd in het digitale bestand: NL.IMRO.0344.BPKANAALWEG59-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKANAALWEG59.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 5.1 Met het bestemmingsplan wordt de bouw van een duurzame nieuwe woonwijk mogelijk gemaakt.
Het project betreft een binnenstedelijke transformatielocatie met intensief ruimtegebruik door bouwen in een hoge dichtheid. Daarmee past het plan in het beleid zoals verwoord in de Ruimtelijke Strategie Utrecht. De woningen worden aangesloten op de stadsverwarming. Vanwege het incidentele geluid van de nabijgelegen hulpwarmtecentrale worden de woningen extra goed geïsoleerd. Er wordt een aantrekkelijk woonmilieu rond een



Gemeente Utrecht

binnenhaventje gerealiseerd met een horecagelegenheid en terras. De locatie ligt dicht bij station Utrecht CS en centrum Utrecht, goed bereikbaar met de fiets. Het straatbeeld is rustig en nodigt uit om in beweging te zijn, te spelen, te fietsen en te verblijven.

5.2 Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om de mee gecoördineerde omgevingsvergunningen te verlenen en met de bouw voor het nieuwe woongebied aan te vangen.

De gemeente heeft in 2006 gebiedsvisie Merwedekanaalzone vastgesteld, met als doel de Merwedekanaalzone te transformeren naar een stedelijke woonwijk. De randvoorwaarden uit de gebiedsvisie Merwedekanaalzone zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

| | |
|--------------------|---|
| Opgesteld door | Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Meijer, P.H. (Peter) |
| Kenmerk | 16.505037 |
| Vergadering | Gemeenteraad |
| Vergaderdatum | 8 december 2016 |
| Jaargang en nummer | 2016 111 |

Vaststelling bestemmingsplan "Kanaalweg 59, Transwijk"

besluit

- 1 de zienswijze van indiener nummer 400 buiten behandeling te laten
- 2 naar aanleiding van de zienswijze 1 van indiener 1 t/m 46, 47 t/m 81, 83 t/m 97, 99 t/m 101, 103 t/m/116, 118 t/m 218, 221 t/m 225, 228 t/m 399, zienswijze 219 en zienswijze 1, van indiener 220, in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 3 ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk II van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 4 geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5 het bestemmingsplan Kanaalweg 59, Transwijk dat is vastgelegd in het digitale bestand: NL.IMRO.0344.BPKANAALWEG59-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKANAALWEG59.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 8 december 2016

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen