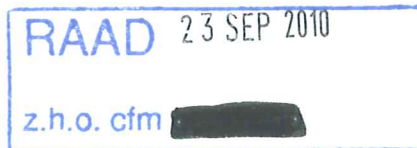


## voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling  
Kenmerk SO10.055885  
Vergadering Raad  
Vergaderdatum 23 september 2010  
Jaargang en nummer 2010 - 112



Gemeente Utrecht



## Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Zijdebalen

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

- 1 de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren;
- 2 de zienswijze van reclamant 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 3 in te stemmen met het vaststellingsrapport inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 4 het bestemmingsplan Zijdebalen, gegeven de beslispunten 1 en 2, gewijzigd vast te stellen en
- 5 als voorwaarde voor het vaststellen van het bestemmingsplan te hanteren dat er voor de definitieve datum van vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst ligt die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan waarborgt.

N.B. Besluitpunt 4 is referendabel.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 14 sep 2010

status: A

## *samenvatting*

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	SO10.055885
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 - 112

---



# Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Zijdebalen

## Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren;
- 2 de zienswijze van reclamant 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 3 in te stemmen met het vaststellingsrapport inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 4 het bestemmingsplan Zijdebalen, gegeven de beslispunten 1 en 2, gewijzigd vast te stellen en
- 5 als voorwaarde voor het vaststellen van het bestemmingsplan te hanteren dat er voor de definitieve datum van vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst ligt die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan waarborgt.

N.B. Besluitpunt 4 is referendabel.

---

## Argumenten

- 1.1 Zienswijze 1. leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
- 2.1 Zienswijze 2. geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan
- 3.1 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.
- 3.2 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.
- 4.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.
- 4.2 Vervallen van het voorkeursrecht dient te worden voorkomen.
- 4.3 Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.
- 5.1 De uitvoerbaarheid moet via een overeenkomst verzekerd worden.

*toelichting*

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	SO10.055885
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 112



## Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Zijdebalen

### Context

Het ontwerpbestemmingsplan Zijdebalen biedt de juridisch-planologische basis voor de realisering van woningen en commerciële ruimten. Het ontwerpbestemmingsplan is de juridische vertaling van het op 29 april 2010 door uw raad vastgestelde SPvE (Jaargang 2010, nr. 45). Op het gebied is voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG). Het voorkeursrecht vervalt op 29 oktober 2010.

### Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied Zijdebalen is centraal gelegen aan de rand van de binnenstad, ten noordwesten van de Weerdsloop. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de David van Mollemstraat en aan de oostzijde door de Vecht. De Kaatstraat vormt de begrenzing aan de zuidzijde, en aan de westzijde vormt het recent vastgestelde bestemmingsplan Oudenoord 275 de plangrens.

### Doel van het bestemmingsplan

Doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de voor het gebied beoogde ontwikkeling, zoals neergelegd in het eerder vastgestelde SPvE. Het plan biedt ruimte voor de bouw van maximaal 484 woningen en –onder voorwaarden– commerciële ruimten in de vorm van kantoren, bedrijfsruimten, horeca alsmede woonwerkunits en beroep aan huis. In het bestemmingsplan is ook –door middel van een wijzigingsbevoegdheid– een bouwmarkt in het plangebied toegelaten. De wijzigingsbevoegdheid bevat een aantal randvoorwaarden die het mogelijk maakt een nadere afweging te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met een rechtstreekse bouwtitel en is inhoudelijk een vertaling van het SPvE.

### Amendementen

Bij de vaststelling van het SPvE door de raad (29 april 2010) zijn drie amendementen aangenomen, namelijk:

- Amendement 2010/A015: Laat de Westerstream weer stromen;
- Amendement 2010/A016: Parkeren binnen de norm en
- Amendement 2010/A017: Laten we buiten laden (en lossen).

In het bestemmingsplan wordt hiermee als volgt omgegaan:

Ad 1



## toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	SO10.055885
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 112

---



Het bestemmingsplan maakt het terugbrengen van de Westerstroom mogelijk. Bovendien zijn er geen bouwblokken gesitueerd ter plekke van het water. Hiermee biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het terugbrengen van water in het plangebied.

### Ad 2

Het bestemmingsplan Zijdebalen biedt planologisch gezien voldoende ruimte om het parkeren volgens de norm te regelen. Het bestemmingsplan legt de exacte locatie en de omvang van het aantal parkeerplaatsen niet vast. Binnen het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende parkeeroplossingen mogelijk. De toets aan de vigerende parkeernormen zal plaatsvinden tijdens de bouwvergunningprocedure.

Met betrekking tot de verschillende parkeeroplossingen die mogelijk zijn, kan gedacht worden aan het efficiënter inrichten van de openbare ruimte of alsnog het creëren van een extra ondergrondse parkeergarage. Ten aanzien van het realiseren van meer parkeerplekken in de openbare ruimte is een quickscan gedaan, waarbij bijvoorbeeld het plein aan de Westerdijk en binnen de dwarsstraten voldoende extra parkeerplekken gemaakt kunnen worden om aan de huidige parkeernorm te voldoen.

### Ad 3

In het bestemmingsplan is de eis om in pandig te laden en te lossen niet opgenomen. Op dit punt is ook een zienswijze ingediend (zie beslispunt 2 en het vaststellingsrapport) die tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

### Wet voorkeursrecht Gemeenten

Op het plangebied is op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht komt te vervallen indien niet vóór 29 oktober 2010 een bestemmingsplan voor het gebied is vastgesteld. Met betrekking tot de voor bestemming noodzakelijk te verrichten rechtshandelingen geldt dat in beginsel kan worden volstaan met het tijdig vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. In artikel 9.4.1, eerste lid Invoeringswet Wro is bepaald dat een voorkeursrecht dat is gevestigd op grondslag van artikel 2, eerste lid (Structuurplan) van de oude Wet voorkeursrecht gemeenten kan worden gelijkgesteld met het huidige artikel 4, eerste lid onder a. Het is geen probleem een voorkeursrecht gedeeltelijk vervallen te laten verklaren. Dit kan aan de orde zijn als er voor een deel van het plangebied een bouwvergunning is verleend.

### Hogere waarden wegverkeerslawaaï

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat op een aantal plaatsen de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Een ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het

## toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	SO10.055885
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 - 112



ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarden wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

### Overzicht voorgaande fasen

Op 29 april 2010 heeft uw raad het SPvE voor het gebied Zijdebalen vastgesteld, waarbij een drietal amendementen werd aangenomen. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat met ingang van 10 juni 2010 ter inzage is gelegd voor de duur van zes weken. Voorafgaand aan de terinzagelegging is overleg gevoerd met het hoogheemraadschap.

De Wijkraad is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan niet separaat om advies gevraagd. De Wijkraad is op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de terinzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend.

### Argumenten

#### 1.1 *Zienswijze 1. leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.*

De zienswijzen hebben betrekking op de wens om ruimere vestigingsmogelijkheden voor zorgfuncties toe te laten en op de wens om de formulering van de wijzigingsbevoegdheid voor een bouwmarkt in het gebied aan te passen. Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

#### 2.1 *Zienswijze 2. geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan*

Reclamant 2 heeft een aantal wensen ten aanzien van de formulering van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een bouwmarkt. Onder andere wordt gesteld dat een van de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid niet in lijn is met het door de raad aangenomen amendement bij de vaststelling van het SPvE. Ook wordt verzocht om de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen eis voor het inpandig parkeren voor de bouwmarkt te versoepelen. Op deze twee onderdelen van de zienswijze kan tegemoet worden gekomen en wordt het bestemmingsplan aangepast. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

#### 3.1 *De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.*

Tijdens de terinzagelegging en de periode daarna is een aantal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze hebben te maken met onnauwkeurigheden in het matenplan als onderlegger van het bestemmingsplan en een toets op de inmiddels bekend zijn de schets(bouw)

## toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	SO10.055885
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 112

---



Gemeente Utrecht

plannen voor de eerste fase. Aanpassing van de onderzoeksrapporten voor geluid en lucht zijn het gevolg van de invoering van het nieuwe verkeersmodel. Voor een overzicht van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

3.2 *Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.*  
Er zijn twee zienswijzen ingediend. Bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Zijdebalen moeten ontvankelijke zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering van voorgaande beslispunten zijn terug te vinden in het vaststellingsrapport

4.1 *De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.*  
Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende vaststellingsrapport

4.2 *Vervallen van het voorkeursrecht dient te worden voorkomen.*  
In het kader van het eerder vastgestelde Structuurplan voor het gebied Zijdebalen is voorkeursrecht gevestigd. Het voorkeursrecht loopt af op 29 oktober 2010, tenzij een bestemmingsplan voor het gebied wordt vastgesteld. Met het bestemmingsplan Zijdebalen wordt hierin voorzien.

4.3 *Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.*  
Wet en regelgeving eisen dat een bestemmingsplan voldoet aan de zogenaamde eisen van een goede ruimtelijke onerbouwing. De op elkaar afgestemde plantoelichting, regels en verbeelding geven hier, in samenhang met het vaststellingsrapport, blijk van.

5.1 *De uitvoerbaarheid moet via een overeenkomst verzekerd worden.*  
Kostenverhaal is alleen mogelijk indien de partij(en), die door het voorliggend ontwerpbestemmingsplan Zijdebalen ontwikkelingsmogelijkheden krijgen, vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld een anterieure overeenkomst sluit(en) met de gemeente, dan wel door een exploitatieplan op te stellen. Op dit moment wordt gewerkt aan een overeenkomst met de eigenaar van de grond. Indien deze overeenkomst voor de vaststellingsdatum niet is gesloten, kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld omdat het kostenverhaal dan niet (anderszins) is verzekerd. Bovendien wordt in de overeenkomst een aantal kwalitatieve eisen opgenomen die van belang zijn voor een juiste uitvoering van het plan.

Uitvoering



## toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	SO10.055885
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 - 112



Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal Stadsontwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen personen die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan een ieder tegen het deel van het plan dat gewijzigd is vastgesteld beroep instellen. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de afdeling. De inwerkingtreding wordt dan opgeschort totdat uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. De uitspraak op voorlopige voorziening kan circa 3 maanden duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak over de ingediende beroepschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

Degene die een zienswijze heeft ingediend wordt van het raadsvoorstel en raadsbesluit op de hoogte gebracht. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in *Ons Utrecht* en de *Staatscourant*. In september 2010 zullen omwonenden nader worden geïnformeerd over de ideeën over de vormgeving van de openbare ruimte in het plangebied en het beoogde gevoelbeeld van de gebouwen.

### Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- bestemmingsplan Zijdebalen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding
- bijlagenboek met diverse (milieu)onderzoeken
- vaststellingsrapport bestemmingsplan Zijdebalen

### Eerdere besluitvorming

raadsbesluit vaststelling Structuurplan Zijdebalen: 7 juni 2007

raadsbesluit vaststelling SPvE: 29 april 2010

collegebesluit voor start vaststellingsprocedure: 1 juni 2010

## raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling  
Kenmerk SO10.055885  
Vergadering Raad  
Vergaderdatum 23 september 2010  
Jaargang en nummer 2010 - 112

---



# Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Zijdebalen

### Besluit

- 1 de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren;
- 2 de zienswijze van reclamant 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 3 in te stemmen met het vaststellingsrapport inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 4 het bestemmingsplan Zijdebalen, gegeven de beslispunten 1 en 2, gewijzigd vast te stellen en
- 5 als voorwaarde voor het vaststellen van het bestemmingsplan te hanteren dat er voor de definitieve datum van vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst ligt die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan waarborgt.

N.B. Besluitpunt 4 is referendabel.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...<sup>23</sup> SEP 2010

De griffier,



De burgemeester,

