

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Scheijven, S. (Stijn)
Kenmerk	6803396
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	21 november 2019
Jaargang en nummer	2019, nr. 95
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan Bijleveldweg 14 Haarzuilens

besluit

- 1 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 3 Het bestemmingsplan Bijleveldweg 14 Haarzuilens dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBIJLEVELDWEGHA14-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBIJLEVELDWEGHA14-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 21 november 2019

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Scheijven, S. (Stijn)
	6803396
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan Bijleveldweg 14 Haarzuilens

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

- 1 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 3 Het bestemmingsplan Bijleveldweg 14 Haarzuilens dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBIJLEVELDWEGHA14-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBIJLEVELDWEGHA14-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_11866

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPBIJLEVELDWEGHA14-VA01-Kader

Bijlage: Bijleveldweg 14, Haarzuilens Regels

Bijlage: Bijleveldweg 14, Haarzuilens Toelichting

Bijlage: HW1187 - besluit hogere waarde bp Bijleveldweg 14

Bijlage: Vaststellingsrapport met logo - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Bijlage: Link naar RO publiceert Bijleveldseweg 14

Bijlage: Motivering niet-toepasselijkheid Referendumverordening - Bestemmingsplan Bijleveldweg 14 Haarzuilens

Eerdere besluitvorming

Het ontwerpbestemmingsplan Bijleveldweg 14 en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben met ingang van vrijdag 21 juni 2019 zes weken lang, tot en met donderdag 1 augustus 2019, ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Bij brief van 9 juli 2019, is de gemeenteraad geïnformeerd over het voornemen om het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarnaast is op 4 juli aangegeven, dat het bestemmingsplan in augustus ter inzage zal worden gelegd.

Uitvoering

Na de vaststelling wordt de provincie Utrecht in de gelegenheid gesteld om te reageren op de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad, de Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt zes weken lang ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in die periode tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Context

Het perceel aan Bijleveldweg 14 heeft momenteel een agrarische bestemming. Het terrein is bebouwd met kassen en een bedrijfswoning. De initiatiefnemer (en ook eigenaar) van het perceel wil met dit bestemmingsplan niet alleen de bedrijfswoning omzetten naar een reguliere woning maar ook ruimte creëren voor de bouw van een tweede woning op het perceel.

Toelichting beoogde ontwikkeling

Binnen het plangebied wordt het huidige perceel voorzien van een woonbestemming. Het terrein wordt gesplitst in twee kavels. Op de kavel met de huidige bedrijfswoning, zal deze functie komen te vervallen en zal een particuliere woonbestemming worden gerealiseerd. De huidige woning blijft in tact. De bestaande schuur zal worden afgebroken en als bijgebouw opnieuw op het perceel worden opgetrokken. Om dit plan te realiseren wordt 7.188m² aan kassen gesloopt en ongeveer 160m² aan bijgebouwen.

Ligging en begrenzing plangebied.

Het plangebied ligt aan de westzijde van Utrecht en is in het zuidwesten begrensd door de Bijleveldweg. De perceelgrenzen aan de noordwestzijde grenzen aan de Bijleveldweg 12 en die aan de zuidoostzijde grenzen aan de Bijleveldweg 16. Aan de noordoostzijde grenst het plan aan het onbebouwde perceel met het nummer 1238, dat aansluit op de waterloop 'Bijleveld'.

Doel van het bestemmingsplan.

Doel van het bestemmingsplan is om de nieuwe ontwikkelingen Bijleveldweg 14, Haarzuilens planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Hogere grenswaarden

Op grond van de Wet geluidhinder kan het college met het vaststellen van hogere waarden een hogere geluidbelasting toestaan als dat nodig is voor de uitvoering van een bestemmingsplan. Voor dit plangebied is een besluit hogere waarden voor spoorwegverkeerslawaaï nodig om de transformatie naar woningbouw mogelijk te maken. Het hogere waardenbesluit is gecoördineerd met de bestemmingsplanprocedure en heeft gelijktijdig de procedure van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het hogere waardenbesluit is ter informatie bijgevoegd.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Bijleveldweg 14 en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben met ingang van vrijdag 21 juni 2019 zes weken lang, tot en met donderdag 1 augustus 2019, ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgprocedure

Na de vaststelling wordt de provincie Utrecht in de gelegenheid gesteld om te reageren op de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad, de Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt zes weken lang ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in die periode tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

- 1 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 1.1 Met deze wijzigingen wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de

regels uit het geldende bestemmingsplan Haarzuilens.

In het vast te stellen plan is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om van de maximale inhoudsmaat van 600 m³ voor hoofdgebouwen af te wijken met ten hoogste 10%, dus tot 660 m³. Dit was ook al mogelijk in het bestemmingsplan Haarzuilens. In de paragraaf 2.2.1 van het vaststellingsrapport wordt de wijziging beschreven en kort toegelicht.

Beslispunt

- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 2.1 Een exploitatieplan is niet nodig omdat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan op andere wijze is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan is een planschadeovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer van dit plan en de gemeente. Het risico op planschade wordt hiermee afgewenteld op initiatiefnemer. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De kosten van het bestemmingsplan zijn gedekt via de leges. De economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

Beslispunt

- 3 Het bestemmingsplan Bijleveldweg 14 Haarzuilens dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBIJLEVELDWEGHA14-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBIJLEVELDWEGHA14-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 3.1 Het bestemmingsplan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.

Het bestemmingsplan bevat een passende flexibele regeling voor de percelen Bijleveldweg 14 en 14a te Vleuten. Met de binnenstedelijke verdichting worden de groene stadsranden steeds belangrijker. Ze fungeren als recreatieve buffer, waar ruimte en zicht op het cultuurhistorische landschap belangrijke pijlers zijn. Deze planontwikkeling draagt bij aan die ambitie. Door de agrarische bestemming om te zetten naar wonen, worden twee woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zorgt de sloop van de kassen en bijgebouwen ook voor verruiming van het zicht op het weidse en open karakter van Haarzuilens. De omgeving zal met deze planontwikkeling verder vergroenen.

- 3.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend, vooroverlegpartners hebben niet gereageerd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook de vooroverlegpartners, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, ProRail en de Provincie, hebben niet gereageerd.

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Bijleveldweg 14 Haarzuilens

Augustus 2019

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN BIJLEVELDWEG 14 HAARZUILENS.....	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT.....	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan.....</i>	<i>3</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.2.1	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Bijleveldweg 14 Haarzuilens

Het plangebied ligt aan de westzijde van Utrecht en is in het zuidwesten begrensd door de Bijleveldweg. De perceelgrenzen aan de noordwestzijde grenzen aan de Bijleveldweg 12 en die aan de zuidoostzijde grenzen aan de Bijleveldweg 16. Aan de noordoostzijde grenst het plan aan het onbebouwde perceel met het nummer 1238, dat aansluit op de waterloop 'Bijleveld'.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn, zijn in paragraaf 2.2 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 21 juni 2019 tot en met donderdag 1 augustus 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3.3 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden gedeputeerde staten van de provincie Utrecht op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening in de gelegenheid gesteld om op de wijzigingen te reageren.

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd.

Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.2.1.1 Afwijking van de bouwregels

In artikel 3.3 is in lid 2 een nieuw onderdeel toegevoegd welke het college de bevoegdheid geeft om van de maximale inhoudsmaat van 600 m³ voor hoofdgebouwen af te wijken met ten hoogste 10%, dus tot 660 m³. Deze regel gold namelijk ook onder het geldende bestemmingsplan Haarzuilens. Deze regeling is als volgt geformuleerd:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 3.2.1 onder 6 voor het bouwen van een hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, met inhoud van niet meer dan 660 m³ mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.