

Raadsbesluit

Vaststelling Chw bestemmingsplan De Meern Noord

Opsteller	[REDACTED]
Zaaknummer	12150188
Jaargang en nummer	2024, nr. 107
Vergaderdatum Raad	26 september 2024
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel om de ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan De Meern Noord te verwerken.
2. Het Chw bestemmingsplan De Meern Noord, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHDEMEERNNOORD-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHDEMEERNNOORD-VA01.dgn, vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 september 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Gijs Corten (plaatsvervangend griffier)

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Corten, Gijs <gijs.corten@utrecht.nl>
27/09/2024 11:34:07 CEST
ID: 0ccff715-2841-45fb-b0e6-36883d77e7de
Auth: Scribble



Signed By: Dijkma, Sharon <s.dijkma@utrecht.nl>
27/09/2024 12:12:37 CEST
ID: 0ccff715-2841-45fb-b0e6-36883d77e7de
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan De Meern Noord

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	12150188
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1.2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel om de ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan De Meern Noord te verwerken.
2. Het Chw bestemmingsplan De Meern Noord, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHDEMEERNNOORD-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHDEMEERNNOORD-VA01.dgn, vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met de vaststelling van dit Chw bestemmingsplan gaat een nieuwe regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied met regels die op de nieuwe standaarden gebaseerd zijn. De regels zijn in de geest van de Omgevingswet: minder en duidelijkere regels waar 'activiteiten' centraal staan. Het bestemmingsplan is een beleidsneutrale omzetting van de beheersverordening in lijn met de raadsopdracht van 25 maart 2021 betreffende de transitiestrategie omgevingsplan.

Context

Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkende de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader werd bestudeerd. Het Chw bestemmingsplan De Meern Noord (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet') is een project waarin geoefend werd met het nieuwe instrument omgevingsplan. Daarnaast is het bestemmingsplan zelf opgesteld om te voldoen aan de raadsopdracht van 25 maart 2021 om de beheersverordeningen binnen de gemeente beleidsneutraal om te zetten naar bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan is een beleidsneutrale omzetting van de in dat gebied geldende beheersverordening 'De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouten'. Daarnaast is ook een klein gedeelte uit het bestemmingsplan 'De Meern Zuid' meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan 'De Meern Zuid' een oud bestemmingsplan (een bestemmingsplan artikel 10) betrof. In een eerder stadium werd voor de gebieden De Meern Noord en het Máximapark één Chw bestemmingsplan gemaakt. In april 2023 is besloten om voor beide gebieden een apart bestemmingsplan te maken, omdat er verschillende verfijningen aan het Máximapark ambtelijk noodzakelijk werd geacht. Om deze reden heeft dit bestemmingsplan ook enige vertraging opgelopen.

Juridische context

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet gelden voor ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd nog het oude recht (het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening) tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Op grond van artikel 3.38, lid 1 Wro kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Een beheersverordening is vergelijkbaar met een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zet de eerder vastgestelde beheersverordening beleidsneutraal om.

Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad kan het bestemmingsplan nu 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).

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Gemeentelijke financiële situatie

Eventuele bezuinigingen hebben geen invloed op de uitkomst van besluitvorming. Het voorliggende besluit heeft geen financiële effecten aangezien de kosten voor het omzetten van de beheersverordening gedekt worden door de post voor het actueel houden van bestemmingsplannen en het voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Beoogd effect

Met het Chw bestemmingsplan De Meern Noord gaat een regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. De regeling draagt bij aan het verder gereed maken van de Utrechtse regels over ruimtelijke ordening na de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de regeling sluit aan bij de doelen van deze nieuwe wet en de raadsopdracht van 25 maart 2021 om de beheersverordeningen beleidsneutraal om te zetten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- In de transitiestrategie omgevingsplan (raadsbesluit 25 maart 2021) heeft de gemeenteraad de opdracht vastgelegd om de beheersverordeningen beleidsarm om te zetten.
- Op 11 juli 2019 heeft het college de raad, met de brief over het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geïnformeerd over het nut en de aanpak om de Utrechtse beheersverordeningen om te zetten naar bestemmingsplannen.
- Op 4 februari 2020 heeft het college de raad met de brief over “technische informatie bestemmingsplan Veldhuizen” (agendapunt 11.1) geïnformeerd over de opzet en werking van het sjabloonbestemmingsplan Veldhuizen, De Meern en de vervolgstappen naar het omgevingsplan.
- Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern vastgesteld (agendapunt 11). In vervolg op het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern heeft de raad conform dezelfde systematiek op 4 februari 2021 (agendapunt 11) het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder vastgesteld en op 8 juni 2023 (agendapunt 15) heeft de raad het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark vastgesteld. In het vervolg op het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark heeft de raad ook op 18 januari 2024 (agendapunt 11) het Chw bestemmingsplan Zuilen (agendapunt 11) en het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen vastgesteld (agendapunt 12). Al deze plannen samen vormen het sjabloon voor de systematiek van het Chw bestemmingsplan De Meern Noord.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel om de ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan De Meern Noord te verwerken
Argumenten	
1.1	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het ontwerpbestemmingsplan te verbeteren en aan te laten sluiten bij de actualiteit.</u> In het vaststellingsrapport is aangegeven welke aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan nodig zijn. Het gaat om aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding. Met deze aanpassingen is het ontwerpbestemmingsplan verbeterd en verduidelijkt. Er zijn een aantal definities toegevoegd in de regels. Ook zijn een aantal definities gewijzigd om beter aan de sluiten bij de voorheen geldende beheersverordening. Er is een extra regel toegevoegd over het bouwen van erkers. Deze regel was nog niet omgezet vanuit de beheersverordening in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zien de aanpassingen toe op een aantal concrete locaties. Zo zijn functieaanduidingen toegevoegd om aanvullende functies of bouwmogelijkheden toe te staan die ook al toegestaan zijn op basis van de geldende beheersverordening op deze locaties. Deze zien bijvoorbeeld toe op de maximale inhoud van gebouwen en op de maximale afstand tussen twee hoofdgebouwen. Daarnaast is voor de Zandweg 148 de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – wijkfunctie’ aangepast en voor een gedeelte van het pand is de nieuwe functieaanduiding ‘Horeca in categorie D3’ opgenomen conform een verleende omgevingsvergunning.

	In de onderbouwing is de juridische toelichting voor de functie 'Bedrijf – Nutsvoorziening' toegevoegd. Ook is er een extra toelichting toegevoegd aan de functie 'Maatschappelijk – Begraafplaats'. Tenslotte is een gedeelte uit de onderbouwing over archeologische resten geschrapt, omdat het gedeelte verouderd is.
	Alle aanpassingen staan in paragraaf 2.2 van het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Het Chw bestemmingsplan De Meern Noord, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHDEMEERNNOORD-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHDEMEERNNOORD-VA01.dgn, vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan sluit aan bij de systematiek van de Omgevingswet door een opzet die past in het omgevingsplan en door het verminderen van regels.</u> Het plan zet de beheersverordening om naar een bestemmingsplan voor het gebied De Meern Noord en sluit aan op de systematiek die hiervoor in de Chw bestemmingsplannen 'Veldhuizen, De Meern', 'Voordorp-Voorveldsepolder', Tuindorp, Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark', 'Wittevrouwen' en 'Zuilen' en het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is gekozen. De Omgevingswet stelt het regelen van "activiteiten" (in de Wet ruimtelijke ordening: "gebruik") centraal, in plaats van het aanwijzen van functies (bestemmingen). Dat leidt tot een andere opzet en tot een andere formulering van regels. De opzet van het bestemmingsplan past in de systematiek die de wet beoogt. De vernieuwing van de regels in het Chw bestemmingsplan leidt tot een vermindering van het aantal regels, zonder dat het beschermingsniveau wordt aangetast.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten van dit bestemmingsplan zijn gedekt uit de post voor het actueel houden van bestemmingsplannen. Er geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan, omdat het geen bouwplan mogelijk maakt zoals dit is omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd moeten worden in het plan.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan, ruimtelijkeplannen.nl en omgevingswet.overheid.nl. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt dan een onherroepelijke grondslag om omgevingsvergunningen op te verlenen.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen bij de raad.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje 'vervolg' op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

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

- Het digitale bestand van het Chw bestemmingsplan De Meern Noord (link naar ROPubliceer).
- Vaststellingsrapport bij Chw bestemmingsplan De Meern Noord.

Bijlagen informatief

- Chw bestemmingsplan De Meern Noord (versie in Pdf).

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan De Meern Noord

augustus 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	CHW BESTEMMINGSPLAN DE MEERN NOORD	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.2.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.2.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.2.3	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>3</i>
1.2.4	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen.....</i>	<i>4</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>
2.2.2	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>10</i>

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan De Meern Noord

Het plangebied is het gebied waarover het bestemmingsplan gaat. Het plangebied ligt in het westen van de stad en bestaat uit de wijk 't Weer. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Europaweg. In het zuiden vormt de Zandweg en de aangrenzende Leidse Rijn de grens. Aan de oostzijde wordt het plangebied grotendeels begrensd door de achterzijde van de percelen aan de Woerdlaan. Tot slot wordt de noordgrens door de waterpartij onder de Kuinderboslaan en de Emikkerboslaan begrensd.

Het Chw bestemmingsplan De Meern Noord bevat een nieuwe regeling. Deze regeling heeft als doel om de leefomgeving in het plangebied te beheren. Momenteel geldt voor het plangebied de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'. Met deze nieuwe regeling wordt de beheersverordening van nu verandert naar een Chw bestemmingsplan. Dit heeft de volgende doelen:

- het hetzelfde maken van de regels;
- aansluiten op het omgevingsplan;
- het beleidsneutraal omzetten van de regels van de beheersverordening. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden blijft mogelijk maken. Door de termen uit de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en begrippen kunnen er enkele kleine verschillen zijn tussen de regels van de beheersverordening en dit Chw bestemmingsplan. Deze veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten.

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. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

1.2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2.3 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, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. 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 commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken. 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 commissie 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.

1.2.4 Belangrijkste wettelijke bepalingen

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. Daarom zijn er geen wijzigingen aan het bestemmingsplan aangebracht naar aanleiding van zienswijzen. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen aangebracht aan het bestemmingsplan. Deze zijn opgesomd in paragraaf 2.2.

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.2.1.1 In artikel 1 van de regels zijn verschillende begrippen aangepast. De begrippen '(sta)caravans', 'belhuis', 'hoveniersbedrijf', 'prostitutie' en 'vergunning' zijn verwijderd, omdat deze begrippen niet relevant zijn voor de juridische regels van dit Chw bestemmingsplan.

Het begrip 'bouwperceel' is toegevoegd, omdat dit begrip ook terugkwam in de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen', met de tekst: *'Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.'* Daarnaast is het begrip 'detailhandel is volumineuze goederen' toegevoegd met de volgende definitie:

Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. *detailhandel in volumineuze goederen, als auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen;*
- b. *grootschalige detailhandel in recreatie-, en sport- en vrije tijdsartikelen;*
- c. *tuincentra;*
- d. *grootschalige meubeldetailhandel inclusief woninginrichting en stoffering;*
- e. *bouwmarkten.*

Tot slot is het oude begrip 'omgevingsvergunning' gewijzigd.

De oude tekst betrof:

'Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.'

Er is een nieuwe definitie toegevoegd met de tekst:

'De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, voor activiteiten die geregeld worden in het omgevingsplan.'

2.2.1.2 In artikel 3 ('Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2') zijn twee aanpassingen gedaan. In artikel 3.2, lid 2 is toegevoegd dat het bestaande bouwbedrijf een bedrijf met een milieucategorie van 3.1 betreft. Daarnaast is in artikel 3.3, lid 1 het woord 'aanduidingsvlak' vervangen door 'bouwperceel'. Dit is in overeenstemming met de beheersverordening.

2.2.1.3 In artikel 4 'Bedrijf – Nutsvoorziening' is in artikel 4.2 ('Activiteiten die bij de functie passen') een aanvulling opgenomen.

In artikel 4.2 werd in het ontwerpbestemmingsplan nutsvoorzieningen niet genoemd. Dit is aangepast, omdat het gebruiken van nutsvoorzieningen binnen de functie passend is bij het doel van de functie.

2.2.1.4 Aan artikel 7 'Kantoor' is de functieaanduiding (specifieke bouwaanduiding – 7) toegevoegd.

Aan artikel 7 'Kantoor' is een extra lid 7.3 toegevoegd met de volgende tekst: 'in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde in 18.3 onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 7' dat de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt'. Deze regel komt voor in de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen', maar zat niet in het ontwerp van dit bestemmingsplan en is daarom toegevoegd.

2.2.1.5 De omschrijving van artikel 9 'Maatschappelijk – Begraafplaats' is aangepast omdat de omschrijving niet toegespitst was op de begraafplaats aan de Zandweg.

In het ontwerpbestemmingsplan was onder andere benoemd dat de locatie bedoeld was voor het begraven van dieren en een crematorium. Op de begraafplaats worden geen dieren begraven en is geen crematorium aanwezig. Dit is ook niet wenselijk, omdat een crematorium een bedrijf is met een milieucategorie van 3.1. Deze twee zaken zijn verwijderd. Tot slot zijn de onderdelen 'bos- of heesterstroken' vervangen door 'groen'.

2.2.1.6 In artikel 10 'Milieuzone – Boringsvrije zone' is in artikel 10.2 een zin verwijderd. De zin 'Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing' is geschrapt omdat dit niet relevant is voor de regel in artikel 10.2.

2.2.1.7 Aan artikel 11 'Recreatie – Volkstuin' is een verduidelijking aangebracht binnen artikel 11.1 ('Doel van de functie').

In artikel 11.1 is een zinssnede toegevoegd aan het zinsdeel 'als ontspanning kort verblijft', namelijk: 'ondergeschikt aan de activiteiten op de volkstuin daar' om duidelijk te maken dat het ter ontspanning kort verblijven verband houdt met werkzaamheden bij de volkstuin.

2.2.1.8 In artikel 18.2, lid 7 is de regel en de naam van de functieaanduiding aangepast. De regel in het ontwerpbestemmingsplan voor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorgwoning' is aangepast van: *'in een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is het wonen waarbij zorg wordt verleend toegestaan'*,

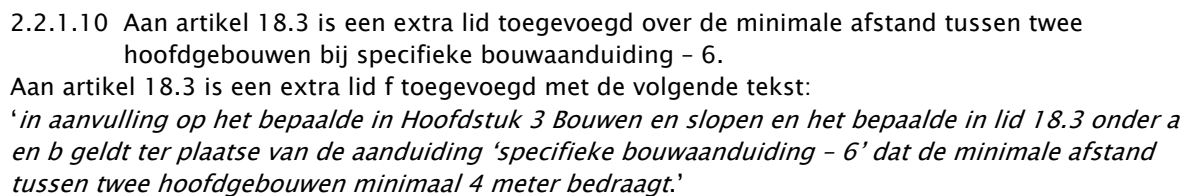
naar:

'In een woning met de aanduiding 'bijzondere woonvorm' zijn bijzondere woonvormen met sociaal-medische voorzieningen tevens toegestaan'.

Deze regel komt uit de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' en was gewijzigd opgenomen in het ontwerp van dit Chw bestemmingsplan. De regel is aangepast om aan te sluiten bij de beheersverordening.

2.2.1.9 Aan artikel 18.3 is een extra rij en kolom toegevoegd voor een nieuwe bouwaanduiding (specifieke bouwaanduiding – 6) aan de tabel onder lid b en de aanpassing is verwerkt in de verbeelding voor Zandweg 101 tot en met Zandweg 114

In artikel 18.3, lid b, is er een extra rij toegevoegd aan de tabel met 'specifieke bouwaanduiding 6', en is onder de kolom 'max inhoud (m³)' voor specifieke bouwaanduiding – 6 '600' ingevuld. In de verbeelding is een extra blok opgenomen met 'specifieke bouwaanduiding – 6' voor Zandweg 101 tot en met Zandweg 114 om aan te sluiten bij de aanduiding 'lb3' uit het voorheen voor deze locaties geldende bestemmingsplan 'De Meern Zuid', welke voor een klein gedeelte ook beleidsarm is omgezet naar het Chw bestemmingsplan De Meern Noord (zie de afbeelding hieronder).



2.2.1.11 Aan artikel 18.3 is een extra lid toegevoegd over erkers.

Aan artikel 18.3 is een extra lid toegevoegd, omdat dit artikel terugkwam in de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen', maar nog niet opgenomen was in het Chw bestemmingsplan De Meern Noord. Om beleidsarm aan te sluiten op de beheersverordening is een extra lid toegevoegd met de volgende tekst:

1. *aan de naar de weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw alleen erkers mogen worden gebouwd indien in de rij woningen reeds woningen met erkers aanwezig zijn;*
2. *de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemming met niet meer dan 1 meter wordt overschreden;*
3. *de breedte niet meer bedraagt dan 60% van gevelbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,5 meter;*
4. *de hoogte niet meer bedraagt dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.'*

2.2.1.12 Artikel 19.3 onder 2 is aangepast vanwege een recentere algemene regel.
Artikel 19.3, onder 2 is aangepast vanwege een recentere algemene regel. De oude tekst luidde:
‘Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden afgebroken of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.’

Deze tekst in het artikel is aangepast naar: *‘Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden gesloopt, verwijderd of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.’*

2.2.1.13 De tekst van artikel 21.3 is aangepast, lid 2 is uitgesplitst in een sub a en een sub b en lid 3 is daardoor komen te vervallen.

De tekst van artikel 21.3, lid 2 en 3 is aangepast met een uitsplitsing in lid 2, a en b. De oude tekst betreft:

*‘2. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan, of;
3. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.’*

De nieuwe tekst betreft:

*‘2. als de locatie niet is aangeduid als ‘overige zone – omgevingskwaliteit’ en
a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.’*

2.2.1.14 De regel van artikel 22.2 is aangepast om de 10%-regeling zoals die in dit bestemmingsplan geldt te verduidelijken.

De regel van artikel 22.2, lid 1 is aangepast naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State over het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark. De regel is aangepast om te verduidelijken dat de afwijkingsregels enkel gaan over de hoogte of het bebouwingspercentage. De oude regel betreft:

‘1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag.’

De nieuwe regel betreft:

‘1. het afwijken van de regels die op een locatie gelden over hoogten en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze hoogten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag’.

2.2.1.15 De regel van artikel 26,5 is aangepast om te verduidelijken dat de hoofdbewoner van een bed & breakfast in de regel aanwezig is als er gasten zijn.

Voor de bed & breakfast-regel in artikel 26.5, lid 1 onder c is de regel aangevuld met dat de hoofdbewoner *in de regel* aanwezig is als er gasten zijn. De oude regel betreft:

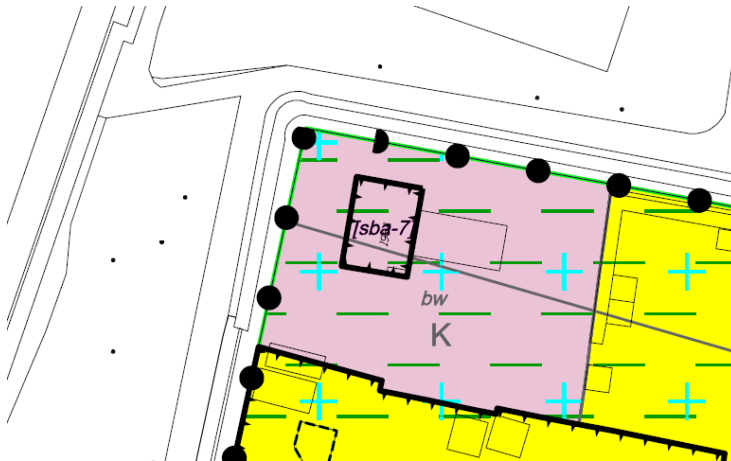
c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.

De nieuwe regel betreft:

c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de regel in de woning aanwezig als er gasten zijn.

2.2.1.16 Er is een aanduiding ('specifieke bouwaanduiding - 7') op de verbeelding voor Zandweg 196A toegevoegd.

Voor Zandweg 196A is een nieuwe bouwaanduiding, 'specifieke bouwaanduiding - 7', opgenomen op de verbeelding (zie afbeelding hieronder). Deze bouwaanduiding is overgenomen uit de beheersverordening 'De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouten', omdat deze functieaanduiding nog niet opgenomen was op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.



2.2.1.17 De regel voor de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wijkfunctie' aan de Zandweg 148 is in de regels aangepast, er is een nieuwe functieaanduiding opgenomen ('specifieke vorm van horeca - horeca in categorie D3') en er is een nieuwe functieaanduiding aan de juridische regeling toegevoegd.

Voor Zandweg 148 is de functieaanduiding aangepast en een functieaanduiding toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan was een functieaanduiding 'wijkfunctie' opgenomen voor het gehele pand. Binnen deze functieaanduiding zijn extra activiteiten toegestaan, namelijk een buurtcentrum en horeca binnen categorie D3. In de destijds verstrekte omgevingsvergunning geldt voor de horeca binnen categorie D dat deze enkel toegestaan is voor een gedeelte van het pand. Dit is aangescherpt in het vast te stellen bestemmingsplan, met de functieaanduiding 'wijkfunctie' voor het gehele pand geldend, en de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie D3' enkel voor het gedeelte van het pand waar conform de omgevingsvergunning dergelijke horeca-activiteiten zijn toegestaan.

Vanwege de aanpassing zijn de regels van het ontwerpbestemmingsplan aangepast:

Oude regel artikel 9 ('Maatschappelijk - Begraafplaats'), lid 9.2 onder 2.

2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wijkfunctie' is het uitoefenen van een buurtcentrum en een horecabedrijf in categorie D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten binnen het pand toegestaan.

Nieuwe regels artikel 9 ('Maatschappelijk - Begraafplaats'), lid 9.2 onder 2 en 3.

2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wijkfunctie' is het uitoefenen van een buurtcentrum binnen het pand toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie D3' is een horecabedrijf in categorie D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten binnen het pand toegestaan

2.2.1.18 De naam van de aanduiding 'zorgwoning' op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zoals die voorkwam in artikel 18.2, lid 7 is op de verbeelding aangepast naar 'bijzondere woonvorm'.

De naam van de aanduiding 'zorgwoning' is in de verbeelding aangepast naar 'bijzondere woonvorm'.

2.2.1.19 In hoofdstuk 2 zijn verschillende woorden aangepast om de betekenis van de regel duidelijker en/of minder formeel te maken.

Er zijn verschillende woorden vervangen om de tekst minder oubollig te maken. Voorbeelden hiervan zijn: 'ook' in plaats van 'mede' of 'tevens', 'voor' in plaats van 'ten behoeve van', 'de regels in' in plaats van 'het bepaalde in' en 'als' in plaats van 'indien'.

2.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.2.2.1 De tekst van paragraaf 2.2.2 van de toelichting is aangevuld.

In paragraaf 2.2.2 is de tekst aangevuld. De juridische toelichting op de functie 'Bedrijf – Nutsvoorziening' was niet in het ontwerp opgenomen. Daarom is in de paragraaf een kopje 'Artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorziening' opgenomen met de tekst: *'Een nutsvoorziening van een omvang die een aparte functie rechtvaardigt krijgt de functie 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.*

In het kopje 'Artikel 9 Maatschappelijk – Begraafplaats' is de volgende zin toegevoegd:

Uitzonderingen zijn expliciet aangegeven door een functieaanduiding op de verbeelding (plankaart) met in de regels benoemd wat aanvullend wordt toegestaan binnen de functieaanduiding. Er is namelijk in de toelichting benoemd dat er binnen de functie 'Maatschappelijk – Begraafplaats' enkel een begraafplaats is toegestaan, terwijl aan de Zandweg 148 voor een gedeelte van het perceel aanvullende activiteiten in het pand zijn toegestaan.

2.2.2.2 Een woord van paragraaf 2.4.3.7 van de artikelsgewijze toelichting op artikel 26.5 (Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur) is vervangen..

In paragraaf 2.4.37 is een woord in de tweede alinea vervangen. Dit is naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Raad van State over het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark (ECLI:NL:RVS:2023:3717). Hierin is aangegeven dat de regel van artikel 26.5, lid onder, namelijk dat de hoofdbewoner in de woning moet zijn als er gasten is, onredelijk bezwarend is. Om deze reden is in de artikelsgewijze toelichting in de zin: 'Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig' het woord "altijd" vervangen door "in de regel". Hiermee wordt beter aangesloten op hoe de regel bedoeld wordt, namelijk dat de hoofdbewoner bijvoorbeeld boodschappen kan doen, maar dat er wordt vastgehouden aan het punt dat wel verwacht wordt dat de hoofdbewoner (in de regel) aanwezig is wanneer er gasten zijn. Dat is namelijk het belangrijkste onderscheid tussen vakantieverhuur (hoofdbewoner niet aanwezig) en bed-and-breakfast (hoofdbewoner in de regel aanwezig).

2.2.2.3 Een tekstdeel is verwijderd uit de conclusie van paragraaf 3.6.7, omdat dit tekstdeel verouderd is.

Het tekstdeel *"Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030-2860023, 030-2860016, 030-2860011 of 030-2862765 en via archeologie@utrecht.nl"* is verwijderd.