

Raadsbesluit

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Maarten Voortman
Zaaknummer	8081240
Jaargang en nummer	2021, nr. 17
Vergaderdatum Raad	4 februari 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder te verwerken, met uitzondering van de voorgestelde ambtshalve wijziging onder 2.2.1.1. punt 7 in het vaststellingsrapport, waarin voorgesteld wordt om het deel van de Köglaan dat nu bestemming groen heeft, om te zetten in bestemming Verkeer.
2. Het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWVOORDORPVELD-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWVOORDORPVELD-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 4 februari 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
07/02/2021 21:08:21 CET
ID: a12a6b6e-04d5-42d2-92d4-7259e049da2d
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
05/02/2021 11:38:46 CET
ID: a12a6b6e-04d5-42d2-92d4-7259e049da2d
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Maarten Voortman
Kenmerk	8081240
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder te verwerken.
2. Het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWVOORDORPVELD-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWVOORDORPVELD-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met de vaststelling van het bestemmingsplan gaat een nieuwe regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningengebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan.

Context

Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Het Chw Bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet') is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningengebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan. De regels zijn in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal.

Beoogd effect

Met het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder gaat een regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Het bestemmingsplan is een beleidsneutrale omzetting van de in dat gebied geldende beheersverordening. De regeling draagt bij aan het gereed maken van de Utrechtse regels over ruimtelijke ordening op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de regeling sluit aan bij de doelen van deze nieuwe wet. Het gebied is een laag dynamisch woongebied: de belangrijkste functie is wonen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op [7 juni 2012](#) heeft de gemeenteraad de beheersverordening Voordorp – Voorveldsepolder vastgesteld (agendapunt 12).

- Op 11 juli 2019 hebben wij uw raad, met [onze brief](#) over het bestemmingsplan Veldhuizen, geïnformeerd over het nut en de aanpak om de Utrechtse beheersverordeningen om te zetten naar bestemmingsplannen.

- Op [12 maart 2020](#) heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Veldhuizen vastgesteld (agendapunt 11). Dit plan vormt het sjabloon voor de systematiek van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder (en toekomstige op beheer gerichte bestemmingsplannen). Op 4 februari 2020 hebben wij uw raad met [onze brief](#) over “technische informatie bestemmingsplan Veldhuizen” (agendapunt 11.1) geïnformeerd over de opzet en werking van het sjabloonbestemmingsplan Veldhuizen en de vervolgstappen naar het omgevingsplan.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan betreffen noodzakelijke verbeteringen om onjuistheden te herstellen.</u> In de periode na de terinzagelegging is de juridische regeling nog eens goed onderzocht waarbij is geconstateerd dat de verbeelding en regels nog enkele onjuistheden bevatten. In het vaststellingsrapport is in paragraaf 2.2 een samenvatting van de wijzigingen opgenomen.
1.2	<u>Met de aanpassing in de regels voor de Smeijerslaan 2 en 4 kan de gewenste</u>

	<u>verbouwing van de school worden gerealiseerd.</u>
	Er is een activiteit aan de regels toegevoegd om de bestaande loopbrug tussen twee scholen die ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan toe te staan. De activiteit is zo geformuleerd dat een verplaatsing van de loopbrug mogelijk is en daarbij ook een overdekte voetgangersoversteek gebouwd mag worden. De aanpassing in de regels staat beschreven in paragraaf 2.2.1.2 en de ruimtelijke inpassing van het bouwplan is onderbouwd in paragraaf 2.3 van het vaststellingsrapport.
1.3	<u>De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</u>
	Twee zienswijzen gaan over het ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders om hogere waarden voor de maximale geluidsbelasting vast te stellen. Met de hogere waarden biedt het bestemmingsplan ruimte aan bewoners om een dakopbouw te bouwen. De beheersverordening Voordorp-Voorveldsepolder stond al dakopbouwen toe. Om te zorgen dat de ruimte voor dakopbouwen voldoet aan de Wet geluidhinder worden hogere waarden vastgesteld. Omdat de gemeente de mogelijkheid om de dakopbouw te realiseren niet wil beperken, wordt het bestemmingsplan niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen. Het is vervolgens aan de bewoners zelf of zij van deze mogelijkheid gebruik maken. De derde zienswijze gaat over het beleid over kamerverhuur in woningen en de doorwerking daarvan in het bestemmingsplan. De indiener merkt op dat er in de praktijk drie studenten in een zelfstandige woning kunnen wonen, zonder dat hiervoor een omzettingsvergunning nodig is. Dit bestemmingsplan wijzigt het woonbeleid niet en de zienswijze is daarom geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen uitgebreid besproken.
Beslispunt	
2	Het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWVOORDORPVELD-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWVOORDORPVELD-VA01.dgn vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan is weer een stap richting de invoering van de Omgevingswet door gebruik van de nieuwe termen, door de opzet die past in het toekomstige omgevingsplan en door het verminderen van regels.</u>
	Het bestemmingsplan is het tweede plan in de aanloop naar de Omgevingswet en sluit aan bij de termen van de Omgevingswet. Het plan zet een beheersverordening om naar een bestemmingsplan en sluit aan op de systematiek die hiervoor in het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern 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 de nieuwe opzet heeft geleid tot een reductie van het aantal regels, zonder dat het beschermingsniveau is aangetast.
2.2	<u>Het bestemmingsplan biedt een goede bescherming voor het erfgoed, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</u>
	De regels voor de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie hebben extra aandacht gekregen door de nominatie als Werelderfgoed. De regels zijn in overleg met de provincie opgesteld. Theo Bosch heeft in 1993 de Rietveldprijs gekregen voor zijn ontwerp van eengezinswoningen en appartementenblokken in de Tomas Masarykstraat, de Kemal Atatürkstraat en de Pal Maletersstraat. Deze woningen zijn in bijlage 4 bij de

regels vermeld en worden beschermd in het hoofdstuk Bouwen en slopen van de regels. Daarmee is het voorstel van bewoners van de wijk overgenomen. En dat geldt ook voor volkstuinpark “Ons Buiten”, dat ook in die bijlage 4 is opgenomen.
--

Financiën

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.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplannen en ruimtelijkeplannen.nl. Dit is voor iedereen raadpleegbaar. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en besluit t zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en het besluit hogere grenswaarden beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie

Op 2 maart 2020 is een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de avond heeft de gemeente bewoners gevraagd om mee te denken over het beschermen van jonge bouwkunst en de Nieuwe Hollandse Waterlinie in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente de dakopbouwenregeling toegelicht en een korte algemene toelichting over het plan gegeven. De reacties die de bewoners tijdens en na de avond hebben gegeven zijn bij de voorbereiding betrokken. Bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft een overzicht van de reacties en het antwoord van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 juni 2020 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen bij de raad. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. In het vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje ‘Vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:

Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer
- bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)
- vaststellingsrapport

Bijlagen informatief

-



**Partij voor
de Dieren**

Gemeenteraadsfractie Utrecht



Utrecht



Amendement: Houd Kögllaan groen

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 4 februari 2021, gezien het raadsvoorstel Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder, kenmerk 8081240,

Constateernde dat:

1. In het vaststellingsrapport wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan de bestemming van het pad, de Kögllaan, tussen spoor en tuinen te wijzigen van 'groen' in 'verkeer';
2. De regels van dit bestemmingsplan óók bij de bestemming 'groen', een gebruik als fiets- of voetpad toestaan;

Overwegende dat:

1. De regels bij bestemming 'groen', de omgeving beter beschermen: aanleg van nieuwe ontsluitingswegen of parkeerplaatsen mag bijvoorbeeld niet, en het behoud van biodiversiteit is wél een aandachtspunt;
2. De Kögllaan een rustige route is die als gewenste verbinding op de door de raad vastgestelde gemeentelijke groenstructuurkaart gemarkeerd staat;
3. Behoud van de functie groen op deze locatie het gebruik van de Kögllaan als fietspad niet belemmert, en behoud van de groene kwaliteiten beter waarborgt;

Besluit:

Aan beslispunt nummer 1 van het raadsvoorstel Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder, kenmerk 8081240, het volgende toe te voegen:

- , met uitzondering van de voorgestelde ambtshalve wijziging onder 2.2.1.1. punt 7 in het vaststellingsrapport, waarin voorgesteld wordt om het deel van de Kögllaan dat nu bestemming groen heeft, om te zetten in bestemming Verkeer.

Ingediend door:

- Anne Sasbrink, Partij voor de Dieren
- Martijn van Dalen, VVD
- Jantine Zwinkels, CDA
- Jeffrey Koppelaar, Student & Starter

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Voordorp – Voorveldsepolder

februari 2021

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING.....	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN VOORDORP – VOORVELDSEPOLDER.....	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>	3
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan.....</i>	3
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	3
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	4
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	4
2	SAMENVATTING	5
2.1	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.2	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.2.1	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling.....</i>	5
2.3	ONDERBOUWING INPASSING LOOPBRUG EN COLONNADE SMIJERSLAAN 2 EN 4	7
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	8
	ZIENSWIJZE 1.....	8
	ZIENSWIJZE 2.....	8
	ZIENSWIJZE 3.....	8

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Voordorp – Voorveldsepolder

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de stad en bestaat uit de wijk Voordorp, de Sartreweg, de Kögllaan, enkele straten rond het De Munnikplein en een deel van de Voorveldsepolder.

Het plangebied heeft de volgende grenzen: in het westen de Oosterspoorbaan, in het noorden de spoorbaan Utrecht–Amersfoort, in het oosten de rijksweg A27 (de rijksweg valt buiten dit plan), in het zuiden de Habib Bourguibastraat en de groenstrook in het oostelijke verlengde van deze straat tot aan de A27, de Sartreweg tot aan het verkeersplein De Berekuil, de Huizingalaan. En de Voorveldsepolder ten oosten van de A27 tot de gemeentegrens met de gemeente De Bilt. Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Voordorp–Voorveldsepolder bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied.

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 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.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 juni tot en met donderdag 16 juli 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de wettelijke eisen.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om

te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

1.3.4 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 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.

1.3.5 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 Inhoud van de zienswijzen

Twee zienswijzen gaan over het ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders om hogere waarden voor de maximale geluidsbelasting vast te stellen. Zonder dat besluit is het bestemmingsplan niet volledig uitvoerbaar en daarom worden de zienswijzen besproken in dit rapport. Met de hogere waarden biedt het bestemmingsplan ruimte aan bewoners om een dakopbouw te bouwen. Omdat de gemeente de mogelijkheid om de dakopbouw te realiseren niet wil beperken, wordt het bestemmingsplan niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen. Het is vervolgens aan de bewoners zelf of zij van deze mogelijkheid gebruik maken.

De derde zienswijze gaat over het beleid over kamerverhuur in woningen en de doorwerking daarvan in het bestemmingsplan. De indiener merkt op dat er in de praktijk drie studenten in een zelfstandige woning kunnen wonen, zonder dat hiervoor een omzettingsvergunning nodig is. Dit bestemmingsplan wijzigt het woonbeleid niet en de zienswijze is daarom geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen.

Conclusie: de zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen uitgebreid besproken.

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

Bij de ambtshalve controle tijdens de ter inzagelegging bleek dat zowel de verbeelding als de regels nog enkele onjuistheden bevatten. Deze worden nu hersteld.

2.2.1.1 Aanpassingen op de verbeelding

De verbeelding wordt op de volgende plaatsen aangepast:

1. De functie Groen in de Romerostraat ter hoogte van de volkstuinen heeft ten onrechte de aanduiding "zone bouwen". Deze aanduiding wordt verwijderd.
2. David Ben Goerionstraat 37: de grens van de functie Wonen wordt aangepast, omdat de gemeente snippergroen verkocht heeft.
3. Bij de ingang van het appartementengebouw naast het perceel de Chico Mendesstraat 35 wordt de functie Wonen aangesloten op de eigendomsgrens.
4. Bij de Augusto Sandinostraat wordt de functie Water aan de waterloop gegeven.
5. Het voetpad dat door de binnentuin die tussen de Augusto Sandinostraat en de Simon Bolivarstraat ligt en twee delen van de Augusto Sandinostraat met elkaar verbindt, krijgt de functie Tuin in plaats van Groen, omdat het doel van die functie beter aansluit bij het feitelijke gebruik. De beheerder van de tuin, Het Groene Dak, heeft dat telefonisch bevestigd op 1 februari 2021.
6. De gebouwen met de functie Maatschappelijk die bij het volkstuinencomplex 'Ons Buiten' horen hebben per gebouw de aanduiding 'overige zone – bouwen' en de aanduiding 'overige zone – omgevingskwaliteit'. De aanduiding wordt over het hele vlak van de functie gelegd, conform de systematiek van het plan, en de aanduiding 'overige zone – omgevingskwaliteit' wordt geschrapt, omdat deze gebouwen met de functie Maatschappelijk niet behoren tot de omgevingskwaliteiten die beschreven staan in de betreffende bijlage van het bestemmingsplan.
7. Het fietspad langs het spoor, de Köglaan, heeft in het ontwerp aan de zuidkant de functie Verkeer – Verblijfsgebied, aan de noordzijde de functie Groen. Dat is niet logisch. De

bestemming Groen wordt daarom vervangen door Verkeer – Verblijfsgebied, zodat de Kögllaan in zijn geheel zichtbaar wordt op de kaart.

8. Op de Professor Bijvoetlaan, tussen de Professor Fischerlaan en het De Munnikplein, wordt aan beide zijden van de laan de grens tussen de functies Wonen en Verkeer – Verblijfsgebied aangepast aan de feitelijke situatie.
9. Het fietspad dat door het woonblok aan de noordkant van de Professor Fischerlaan loopt, in het verlengde van de Professor Bijvoetlaan, krijgt de juiste functie, namelijk Verkeer – Verblijfsgebied, met een aanduiding dat de bestaande overbouw is toegestaan.

2.2.1.2 Aanpassingen in de regels

De regels worden als volgt aangepast:

1. In artikel 7, lid 7.2 wordt na “in stand houden van” het woord “van” geschrapt.
2. In artikel 9 is als gevolg van de verbetering van de plankaart (fietspad door het woonblok aan de Professor Ficherlaan, zie paragraaf 2.2.1.1) onder vernummering van onderdeel 2 naar 4 een nieuw onderdeel 2 ingevoegd in lid 9.2: 2. Op de locatie met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – overbouw” is de bestaande overbouw toegestaan voor een aangrenzende woning. In de overbouw zijn de activiteiten toegestaan die in die aangrenzende woning mogen.
3. In artikel 9, lid 2 is een activiteit toegevoegd die bij de functie Verkeer–Verblijfsgebied past. Het betreft de activiteit “*Op de Smijerslaan is tussen gebouwen met de functie maatschappelijk, het bouwen en gebruiken van een overdekte loopbrug en een overdekte voetgangersoversteek toegestaan. De loopbrug is maximaal 4 meter breed, 9 meter hoog en de vrije hoogte onder de loopbrug bedraagt minimaal 4,2 meter. De overdekte voetgangersoversteek is maximaal 3 meter breed, 6 meter hoog en de vrije hoogte onder de voetgangersoversteek bedraagt minimaal 4,2 meter.*” Deze activiteit is toegevoegd om de bestaande loopbrug die ontbreekt in het ontwerp toe te staan. De activiteit is zo geformuleerd dat een verplaatsing van de loopbrug mogelijk is en daarbij ook een overdekte voetgangersoversteek gebouwd mag worden. De ruimtelijke inpassing hiervan is onderbouwd in paragraaf 2.3.
4. In artikel 13: in de verwijzing naar de aanduiding op de plankaart wordt “standplaatsen” vervangen door “wooneenheden” (op de plankaart staat “wooneenheden” in plaats van “standplaatsen”, omdat de wettelijke standaard voor bestemmingsplannen geen aanduiding heeft voor het aantal standplaatsen en het gebruik van die standaarden in verband met de digitale raadpleegbaarheid nodig is) en in lid 13.2 onder d2, wordt het woord “van” geschrapt.
5. In artikel 16, lid 16.1, onder 2, wordt de zinsnede “met de aanduiding Waarde – Omgevingskwaliteit” vervangen door: als overige zone – omgevingskwaliteit.
6. In artikel 16, lid 16.3, onder 1, wordt de regel “het hoofdgebouw is niet opgenomen op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 4 bij de regels en op de locaties geldt geen functie die het bouwen verbiedt” vervangen door: de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als overige zone – omgevingskwaliteit en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt.
7. In artikel 17, lid 17.1, onder 4, wordt de eerst voorkomende zinsnede “van toepassing” geschrapt.
8. In artikel 17, lid 17.4, onder 2, wordt de zinsnede “*voor zover de vergunning niet op grond van de regel onder 3 geweigerd moet worden verlenen*” geschrapt omdat er in dit bestemmingsplan geen regel onder 3 bestaat. Aan de overgebleven zinsnede wordt het woordje “*verlenen*” toegevoegd waarmee de regel onder 2 komt te luiden “*burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen.*”
9. In artikel 17, lid 17.4, onder 2, wordt de regel onder a “*als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing,*” vervangen door “*als een nieuw of te verbouwen hoofdgebouw een*

bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen of te verbouwen bebouwing" om expliciet helder te maken dat het verbouwen van een hoofdgebouw ook onder de werkingssfeer van deze regel valt.

10. In artikel 17, lid 17.6, onder 1, wordt de zinsnede "om af te wijken een regel" aangepast in "om af te wijken van een regel".
11. In artikel 21, lid 21.3, onder 3, wordt de verwijzing naar de beleidsregels geactualiseerd door "Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten" te vervangen door: beleidsregels "Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten)".

2.3 Onderbouwing inpassing loopbrug en colonnade Smijerslaan 2 en 4

Voor de locatie van de school van Nimeto aan de Smijerslaan 2 en 4 is aan de functie Verkeer-Verblijfsgebied een activiteit toegevoegd. Deze activiteit maakt het mogelijk de bestaande loopbrug te vervangen voor een nieuwe loopbrug en wordt het mogelijk om een overdekte voetgangersoversteek (colonnade) tussen de schoolgebouwen te realiseren. Deze aanpassing in de regels is in paragraaf 2.2 omschreven.

De loopbrug en colonnade zijn onderdeel van een groter plan voor Nimeto en de omgeving. De ambitie van dit plan is de school beter naar buiten toe te presenteren en om de omgeving van de school een kwaliteitsimpuls te geven door deze te vergroenen en er een ontmoetingsplek te maken voor de buurt en de studenten. Dit plan zal fasegewijs worden gerealiseerd.

De loopbrug en colonnade verbinden twee schoolgebouwen met elkaar en dienen als omzoming van een openbaar toegankelijk (school)plein dat gebruikt kan worden voor studenten en de buurt. Het deel tussen de colonnade wordt een 'shared space'. Hier maken voetgangers, fietsers en auto's gebruik van dezelfde verkeersruimte en wordt de rijbaan onderbroken. De relatie met het achterliggende buurtje blijft behouden door de boomstructuur langs de Smeijerslaan te versterken en ook door aan de andere zijde bomen aan te planten in grasstroken.

De ruimtelijke opzet van het gebied verandert niet wezenlijk. In de huidige situatie is er namelijk al een loopbrug aanwezig die de twee schoolgebouwen met elkaar verbindt. In de nieuwe situatie wordt deze ongeveer 10 meter zuidelijker gepositioneerd en komt er ook een colonnade. Deze worden zo ingepast dat de bestaande bomen behouden kunnen blijven. De ondersteunende kolommen worden geplaatst in de lijn van de bomen langs de weg. Hierdoor worden de looproutes niet gehinderd. Door de open ruimte van ruim 4 meter onder de brug blijft de zichtlijn in de richting van de woonbuurt aan de noordzijde van de school behouden. Het autoverkeer kan onder de loopbrug en colonnade (over het plein) door rijden. De auto is hier te gast.

Participatie

Het wijkbureau heeft met bewoners gesproken over hun wensen voor de openbare ruimte rondom de school Nimeto en aanvullende wensen voor de wijk. Ook Nimeto heeft gesproken met bewoners over hun bezwaren en wensen voor de verbouwing van de school en vooral de colonnade. Op 3 november 2020 is er een bewonersavond geweest. In het gesprek tussen bewoners en Nimeto is geconstateerd dat bijvoorbeeld met een andere materialisatie van de colonnade en het plaatsen van een hekwerk om een speelplaats tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren van bewoners.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener geeft aan dat uit een recent rapport van de WHO en het RIVM blijkt dat de verhoging van de geluidswaarden schadelijk is voor de volksgezondheid en verzoekt de gemeente om de vaststelling van hogere grenswaarden ten aanzien van geluid te heroverwegen.

Reactie

De vaststelling van hogere grenswaarden vanwege wegverkeerslawaaï van de rijksweg A27 en railverkeerslawaaï van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort/Hilversum is alleen nodig om bewoners de mogelijkheid te geven om een dakopbouw te bouwen. In het plangebied Voordorp – Voorveldsepolder geldt de hogere grenswaarde alleen voor een beperkt aantal adressen. Het gaat om nog te bouwen dakopbouwen op woningen in het noordwestelijk en oostelijk deel van het plangebied die op bijlage 6 bij de regels met een groene kleur zijn aangeduid. Op sommige woningen staan al dakopbouwen. Het is vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid niet meer dan redelijk eigenaren die nu nog geen dakopbouw hebben die mogelijk ook te bieden. Daarvoor is de toepassing van een hogere grenswaarde nodig. De wet staat toe om met hogere grenswaarden af te wijken van de voorkeursgrenswaarden voor geluid van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. Met de vaststelling van de hogere waarden is er volgens de gemeente sprake van een goed woon- en leefklimaat. Een bewoner die het geluidsniveau te hoog vindt, kan zelf beslissen om geen dakopbouw te realiseren. Zie ook de reactie bij zienswijze 2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Indiener geeft aan dat geluidschermen langs de rijksweg A27 en Biltse Rading en de andere in het bestemmingsplan genoemde wegen effectief zijn en dat geen besluit moet worden genomen om de norm aan te passen.

Reactie

De Wet geluidhinder geeft de grenswaarden (normen) aan, waaraan moet worden voldaan in nieuwe gevallen, bijvoorbeeld bij woninguitbreiding door een dakopbouw. Diezelfde wet biedt ook de mogelijkheid om van die norm tot op zekere hoogte af te wijken door een hogere grenswaarde vast te stellen. Dat kan niet onbeperkt, ook bij een afwijking gelden maximale grenswaarden. Geluidschermen langs de A27 zijn geplaatst bij de bouw de woonwijk Voordorp. De Wet geluidhinder is van toepassing bij nieuwe ontwikkelingen. Er worden in het bestemmingsplan geen andere nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, dan de dakopbouwen op een aantal woningblokken. Voor die woningblokken die binnen de invloedssfeer van de rijksweg A27 en de spoorlijn Utrecht – Amersfoort/Hilversum liggen is, in het geval van het bouwen van een dakopbouw op een woning, een hogere grenswaarde nodig. Voor de bestaande woningen en dakopbouwen zijn de hogere grenswaarden als gevolg van de rijksweg en de spoorlijn niet van toepassing. Zie ook de reactie bij zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

De zienswijze gaat over de hospitairegeling, artikel 21, lid 21.2, onder 3a, van het bestemmingsplan. De regel en de uitvoering van de regel wordt in het bestemmingsplan toegelicht

in paragraaf 2.4.3.4. Indiener is het niet eens met de uitvoering van de hospitaregeling, omdat iemand die slechts 10% van de woning in eigendom heeft, als “hospita” kan functioneren en de woning dan zonder vergunning kan verhuren aan twee andere personen. Daarmee kunnen er in de praktijk drie studenten in een zelfstandige woning wonen, zonder dat hiervoor een omzettingsvergunning nodig is. Dat kan volgens indiener een aantasting van de leefbaarheid van de buurt tot gevolg hebben. Indiener stelt daarom voor dat de hospitasituatie alleen mag gelden als de hospita 100% eigenaar is.

Reactie

Voor de duidelijkheid: de hospitaregeling staat niet in het bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het beleid over de manier waarop de gemeente beoordeelt of een woning voldoet aan de regels voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Een woning met een hoofdbewoner die twee kamers verhuurt aan studenten, wordt gezien als een zelfstandige woning. Zoals terecht uit de zienswijze van indiener blijkt, hoeft de hoofdbewoner dan geen omzettingsvergunning te hebben. De regels en het beleid over de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) houden rekening met het belang van een goede leefbaarheid, het behoud van voldoende zelfstandige woningvoorraad en met het belang dat er genoeg kamers voor studenten zijn.

Het huidige beleid is “strenger” dan het daarvoor geldende beleid: in plaats van 1% eigendom is de regel nu 10% en bovendien geldt nu de eis dat de eigenaar ook de hoofdbewoner is. Met die aanscherping wilde de gemeente voorkomen dat een pand eenvoudig als beleggingsobject verkocht en omgezet kon worden. De gemeente heeft bij de handhaving gekozen voor de 10% eigendomsregel, om ouders niet de mogelijkheid te ontnemen om een woning te kopen voor hun (studerend) kind of kinderen en deze door het kind te laten onderverhuren aan maximaal twee personen. De regeling blijkt in de praktijk goed te werken. De gemeente heeft tot nu toe nog geen signalen ontvangen dat beleggers of verhuurders proberen om de hospitaregeling te gebruiken om onder de omzettingsvergunning uit te komen. Bovendien zal het bewonen van een woning door drie studenten (waarvan één de hoofdbewoner is) in plaats van twee studenten met een hoofdbewoner over het algemeen niet leiden tot een aantasting van de leefbaarheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.