

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Voortman, M.L. (Maarten)
Kenmerk	4607319
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	7 juni 2018
Jaargang en nummer	2018, nr. 51
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost

besluit

- 1 Naar aanleiding van zienswijzen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCOHENLAANTUINDORPOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCOHENLAANTUINDORPOOST-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 7 juni 2018

De griffier

mr. M. van Halbeek

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Voortman, M.L. (Maarten) 4607319
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost

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

- 1 Naar aanleiding van zienswijzen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCOHENLAANTUINDORPOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCOHENLAANTUINDORPOOST-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_9752

Bijlage: Bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost

Bijlage: Link naar bestemmingsplan Cohenlaan

Bijlage: Vaststellingsrapport Cohenlaan, Tuindorp Oost

Bijlage: Bevat persoonsgegevens - Originele zienswijzen bestemmingsplan Cohenlaan

Bijlage: Motivering niet-toepasselijkheid Referendumverordening op raadsbesluit Bestemmingsplan Cohenlaan

Eerdere besluitvorming

Om de herontwikkeling mogelijk te maken heeft het college van burgemeester en wethouders op 22 september 2015 een startdocument vastgesteld. Het startdocument geeft aan wat een passende en haalbare toekomstige invulling kan zijn voor deze locatie, welke functies zijn uitgesloten en welk proces/procedure gevolgd zal worden om te komen tot herontwikkeling van deze locatie.

In vervolg hierop is in de zomer van 2016 een (verkoop)tender uitgeschreven. In het tenderdocument zijn de verkoop- en ontwikkelcondities vastgelegd, waaronder de ruimtelijke en bebouwingkaders die de uitgangspunten vormen voor de herontwikkeling van de locatie. Hiermee zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aangeven voor de bebouwing en de omliggende terreinen. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke invulling die past in de wijk en het vormt daarmee de basis voor voorliggend bestemmingsplan en het uiteindelijke bouwplan. VORM Ontwikkeling BV (VORM) is bij het doorlopen van de tenderprocedure in beeld gekomen als ontwikkelende partij die de grond van de gemeente Utrecht zal afnemen. Voor de toekomst van de planlocatie is door VORM gekozen voor wonen (12 koopwoningen), waarbij het groene karakter van de locatie zoveel als mogelijk behouden blijft. Medio 2017 heeft VORM in vervolg op de gesloten koopovereenkomst de gemeente Utrecht verzocht medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling en tot het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Uitvoering

Vervolprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan gepubliceerd in 'De Brug', 'Het Stadsblad', de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Context

Plangebied

Het plangebied betreft een voormalige onderwijslocatie met omliggend voormalig schoolplein/erf. Het plangebied is begrensd door de Cohenlaan, Van Herwerdenlaan en Zwaardemakerlaan.

De ontwikkellocatie ligt aan de noordoostzijde van Utrecht, in de wijk Noordoost en de buurt Tuindorp Oost.

Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van 12 grondgebonden eengezinswoningen, gesitueerd in de vorm van een L. De woningen bestaan uit drie lagen. Achter de woningen wordt een buurttuin gerealiseerd waar zowel de bewoners van de bestaande woningen als de nieuwe bewoners gebruik van kunnen maken. De buurttuin is één geheel waarin wegen en paden zijn geïntegreerd.

Overzicht voorgaande fasen

Het terrein aan de Cohenlaan is niet langer in beeld voor een onderwijsbestemming. Het schoolgebouw is jarenlang geleden gesloopt. Om de herontwikkeling mogelijk te maken heeft het college van burgemeester en wethouders op 22 september 2015 een startdocument vastgesteld. Het startdocument geeft aan wat een passende en haalbare toekomstige invulling kan zijn voor deze locatie, welke functies zijn uitgesloten en welk proces/procedure gevolgd zal worden om te komen tot herontwikkeling van deze locatie.

In vervolg hierop is in de zomer van 2016 een (verkoop)tender uitgeschreven. In het tenderdocument zijn de verkoop- en ontwikkelcondities vastgelegd, waaronder de ruimtelijke en bebouwingskaders die de uitgangspunten vormen voor de herontwikkeling van de locatie. Hiermee zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aangeven voor de bebouwing en de omliggende terreinen. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke invulling die past in de wijk en het vormt daarmee de basis voor voorliggend bestemmingsplan en het uiteindelijke bouwplan. Omwonenden zijn na vaststelling van het startdocument geïnformeerd over de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling en de procesgang. Zo is er voorafgaand aan de tender, ruimte geboden aan omwonenden om vanuit hun woonomgeving aandachtspunten mee te geven bij de herbestemming van deze locatie. Deze aandachtspunten zijn als bijlage bij de tender gevoegd zodat geïnteresseerde marktpartijen hierdoor vroegtijdig bekend zijn met de ideeën van direct omwonenden.

VORM Ontwikkeling BV (VORM) is bij het doorlopen van de tenderprocedure in beeld gekomen als ontwikkelende partij die de grond van de gemeente Utrecht heeft afgenomen. Voor de toekomst van de planlocatie is door VORM gekozen voor wonen (12 koopwoningen), waarbij het groene karakter van de locatie zoveel als mogelijk behouden blijft.

Conform het startdocument heeft VORM haar bouwplan uitgewerkt in een participatief traject met omwonenden. Hiervoor zijn een viertal bijeenkomsten in de vorm van thema- en informatieavonden door VORM georganiseerd. Bij de uitwerking van de plannen is waar mogelijk rekening gehouden met de wensen van omwonenden.

Medio 2017 heeft VORM in vervolg op de gesloten koopovereenkomst, de gemeente Utrecht verzocht medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling en een bestemmingsplanprocedure hiervoor op te starten.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 januari 2018 zes weken lang ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn bij de raad twee zienswijzen binnengekomen van bewoners van omliggende woonpercelen. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven aanleiding om op enkele punten aanpassingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van zienswijzen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 1.1 De wijzigingen zijn nodig om de haalbaarheid van het plan nader te motiveren.
Een parkeerdrukmeting en een bezonningsstudie zijn bij het ontwerpbestemmingsplan niet ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn deze onderzoeken als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.
De belangrijke punten uit de zienswijze zijn:
 - de nieuwbouw zorgt voor extra schaduwwerking (niet onevenredig);
 - vrees voor verlies van uitzicht en privacy;
 - vrees voor parkeeroverlast als gevolg van het plan.Zie voor de beantwoording en een volledig overzicht hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;

Argumenten

- 2.1 Door expliciet in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport is duidelijk dat door de raad een afweging wordt gemaakt over de zienswijzen.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 3.1 Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.
Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anders verzekerd is, namelijk via een koopovereenkomst; en
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
 - c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

De gemeente zal het perceel in de bestaande situatie overdragen aan de ontwikkelende partij, die zelf voor de inrichting van de privé en openbare ruimte zal zorgen binnen het plangebied.

De inrichting van de grond is voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. De tijdelijke inrichting is voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. In geval van een gefaseerde oplevering van de woningen, wordt de tijdelijke inrichting/ontsluiting door de ontwikkelende partij verzorgd.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCOHENLAANTUINDORPOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCOHENLAANTUINDORPOOST-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 4.1 De ontwikkeling voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.
Het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast. De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden die in de startnotitie en in de tender zijn opgenomen.
Het plan met 12 grondgebonden eengezinswoningen is financieel haalbaar en past in de ambities van Utrecht om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken en kwaliteitsvolle woningbouw binnen de stadsgrenzen te realiseren. Het realiseren van woningen op deze plek zorgt bovendien voor een kans om een kwaliteitsimpuls te realiseren op een braakliggend terrein dat haar functie heeft verloren.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Voortman, M.L. (Maarten)
Kenmerk	4607319
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost

besluit

- 1 Naar aanleiding van zienswijzen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCOHENLAANTUINDORPOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCOHENLAANTUINDORPOOST-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

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

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost

April 2018

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN COHENLAAN, TUINDORP OOST.....	3
1.2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	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>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>3</i>
1.2.4	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>3</i>
1.2.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
1.3	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	4
2	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.1	WIJZIGING JURIDISCHE REGELING.....	5
2.1.1	<i>Wijzigingen in de regels</i>	<i>5</i>
2.2	WIJZIGING ONDERBOUWING	5
2.2.1	<i>Wijzigingen toelichting.....</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Wijzigingen bijlagen.....</i>	<i>5</i>
3	INHOUDELIJKE BEHANDELING ZIENSWIJZEN	6
3.1	BEHANDELING ZIENSWIJZE PER ONDERWERP	6
3.1.1	<i>Stedenbouwkundige inpassing.....</i>	<i>6</i>
3.1.2	<i>Bezonnig.....</i>	<i>6</i>
3.1.3	<i>Uitzicht.....</i>	<i>7</i>
3.1.4	<i>Privacy.....</i>	<i>7</i>
3.1.5	<i>Bergingen aan de noordelijke kopgevel</i>	<i>8</i>
3.1.6	<i>Waardevermindering</i>	<i>8</i>
3.1.7	<i>Groen borgen in bestemmingsplan</i>	<i>8</i>
3.1.8	<i>Parkeren.....</i>	<i>9</i>
3.2	CONCLUSIE	11

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Cohenlaan, Tuindorp Oost

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van 12 koopwoningen op een braakliggend terrein aan de Cohenlaan waar in het verleden een school voor het basisonderwijs heeft gestaan. Het plangebied is begrensd door de Cohenlaan, Van Herwerdenlaan en Zwaardemakerlaan.

1.2 De vaststellingsprocedure

1.2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van vrijdag 12 januari 2018 tot en met donderdag 22 februari 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn twee zienswijzen ingediend, namens de bewoners van twee omliggende woonpercelen.

1.2.3 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.

1.2.4 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 nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

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

Op grond van artikel 3:16 van de Awb dienen zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken te worden ingediend. Ingevolge het tweede lid van artikel 6:9 van de Awb is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als het 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.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 zijn wijzigingen opgesomd die naar aanleiding van zienswijzen gemaakt zijn. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, 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 is gegeven. Dit onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep kunnen 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 redactionele aard of van interpunctie zijn niet vermeld.

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen inhoudelijke behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien. Tenslotte is in paragraaf 3.2 een conclusie opgenomen waarin is beschreven of naar aanleiding van de zienswijze, het ontwerpbestemmingplan wel of niet is gewijzigd.

2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

In dit hoofdstuk zijn naar aanleiding van ontvangen zienswijzen, de wijzigingen van de juridische regeling opgesomd. Dit zijn wijzigingen in de regels en de verbeelding. Vervolgens zijn de wijzigingen weergegeven in de toelichting en de daarbij horende bijlagen.

2.1 Wijziging juridische regeling

2.1.1 Wijzigingen in de regels

1. Artikel 4.1 (wonen), onder a is gewijzigd, met dien verstande dat de mogelijkheid van een bed & breakfast is geschrapt.
(Toegelicht bij onderwerp 3.1.8)
2. Artikel 4.4.1, onderdeel d (aan-huis-verbonden bedrijf) is geschrapt. Dit onderdeel luidde *'het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwijking van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte'*.
(Toegelicht bij onderwerp 3.1.8)
3. Artikel 4.4.2 (bed & breakfast) is geschrapt zodat bed & breakfast niet meer mogelijk is bij recht.
(Toegelicht bij onderwerp 3.1.8)

2.2 Wijziging onderbouwing

2.2.1 Wijzigingen toelichting

1. Naar aanleiding van de zienswijzen (onderwerp 3.1.8) is in paragraaf 7.4 van de toelichting de tekst onder 'aan-huis-verbonden bedrijf' en 'voorwaardelijke verplichting parkeren' aangevuld, met dien verstande dat daarin is toegelicht dat eventuele bezoekers van een aan-huis-verbonden bedrijf, onder het bezoekersdeel van het woongebruik worden geschaard.
2. Naar aanleiding van de zienswijzen (onderwerp 3.1.7) is in paragraaf 5.13 van de toelichting, de tekst met betrekking tot de te kappen bomen aangevuld.

2.2.2 Wijzigingen bijlagen

1. De parkeerdrukmeting is als bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd.
2. De bezonningsstudie is als bijlage 1 aan de toelichting toegevoegd.
3. De boominventarisatie is als bijlage 7 aan de toelichting toegevoegd.

3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

3.1 Behandeling zienswijze per onderwerp

De inhoud van de twee ingekomen zienswijzen komt in hoofdlijnen overeen en de zienswijzen worden dan ook gezamenlijk behandeld. Voor zover in de zienswijzen unieke gronden staan, zijn ze apart van reactie voorzien.

3.1.1 Stedenbouwkundige inpassing

Indieners verzoeken om de voorgenomen woningen op een grotere afstand van de woningen van indieners te realiseren. Hierbij verzoeken zij een afstand van 20 meter aan te houden, waarbij aansluiting gevonden wordt met de afstand tussen de woningen aan de oostzijde van het plangebied. Voorts verzoekt één van de indieners om het bouwvolume af te stemmen op de rest van de wijk. De voorgenomen woningen zijn namelijk ongeveer 11 meter diep, terwijl een bestaande woning in de wijk Tuindorp Oost gemiddeld 8 meter diep is. Tenslotte verzoekt één van de indieners om 1 woning minder te realiseren aan de noordelijke kopse kant van het bouwblok of om het bouwvlak verder naar het zuiden te verplaatsen.

Reactie

De afstand tussen de voorgevel van de woning aan de Van Herwerdenlaan en de zijgevel van de nieuwe bebouwing bedraagt circa 18 meter. In de ruimte tussen de bestaande woningen en de nieuwe bebouwing bevinden zich de voortuinen van de bestaande woningen (ca. 4 meter) aan de Van Herwerdenlaan (ca. 8 meter en een groenstrook van ca. 6 meter).

De wijk is ruim opgezet. Een breedte van 18 meter is een maat die goed past in deze wijk en aansluit op de ruimte die er op andere plekken in de wijk tussen kopse gevels en voorgevels gehanteerd is. Dat dit niet exact overeenkomt met de oostzijde van het plangebied, heeft te maken met de ruimtelijke opzet van deze locatie die qua opzet iets afwijkt van de andere stempels. Er is daarom geen aanleiding om 1 woning minder te realiseren aan de noordelijke kopse kant of het bouwvlak naar het zuiden te verschuiven.

De diepte van de woningen in deze wijk varieert. Zo bevinden zich in de omgeving verschillende soorten woningen; appartementen, grondgebonden woningen, drive in woningen etc. De hoogte en de diepte hiervan is niet eenduidig. De diepte van de omliggende woningen varieert tussen de circa 8 en circa 10 meter. De nieuwe woningen hebben een diepte van 11 meter. Dit is een kleine afwijking ten opzichte van de al bestaande woningen en is dan ook niet van invloed op het ruimtelijk beeld van het gebied. De nieuwbouw past in het gevarieerde ruimtelijke beeld van de wijk.

3.1.2 Bezonnning

Indieners vrezen voor afname van bezonnning in de voortuin en lichtinval in de woning doordat de beoogde woningen op korte afstand van de woningen van indieners worden gerealiseerd. Wegens het ontbreken van een bezonnningstudie stellen indieners dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Reactie

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat in het voorjaar, de zomer en het najaar geen nadelige gevolgen zijn ten aanzien van de bezonnning. In de winterperiode is er een beperkte vermindering van de bezonnning. Als gevolg van het bouwplan zal de bezonnning

op de voorgevel van de woning van één van de indieners iets verslechteren. In de middag (winter) zal er gedurende voor een periode van maximaal 2 uur (tussen ca. 12:00 uur en ca. 14:00 uur) schaduw vallen op de voorgevel. Op de andere momenten van de dag (tot 12:00 uur en na 14:00 uur) valt er wel zon op de gevel. Aangezien deze woning gedurende een groot deel van het jaar goed bezond wordt, de vermindering zich beperkt tot de winterperiode en deze vermindering van de bezonning een korte periode betreft (ca. 2 uur), is deze situatie aanvaardbaar.

3.1.3 Uitzicht

Indieners vrezen als gevolg van de nieuwbouw voor verlies van uitzicht op een groene verblijfsplek.

Reactie

Van belang is dat de geldende beheersverordening al bepaalde bebouwings- en gebruiksmogelijkheden biedt. Op de locatie was immers ook al een schoolgebouw aanwezig. Dat de huidige feitelijke situatie toeziet op een braakliggend terrein doet niets af aan de planologische mogelijkheden op grond van de geldende beheersverordening.

Met de beoogde nieuwbouw is een passende nieuwe invulling gegeven van de locatie, waarbij de belangen van omwonenden goed zijn afgewogen.

Als gevolg van de ontwikkeling, verandert het uitzicht van de indieners. De afstand tussen de voorgevel van de woning van indieners en de zijgevel van de nieuwe bebouwing bedraagt circa 18 meter. Hierin bevinden zich de voortuinen van de bestaande woningen (ca. 4 meter) aan de Van Herwerdenlaan (ca. 8 meter en een groenstrook (ca. 6 meter). De feitelijke verkeersruimte blijft hetzelfde.

Door de herontwikkeling van de locatie verandert de ruimtelijke opzet van het gebied. De nieuwe bebouwing komt meer aan de rand van het gebied en de open groene ruimte vooral aan de binnenzijde van het gebied. Ter plaatse van de woningen van indieners wordt de afstand tussen huidige en nieuwe bebouwing smaller dan in de situatie toen de oude school er nog stond. Toen bedroeg de afstand namelijk circa 36 meter. De hoogte van de oorspronkelijke school was circa 6 meter en de hoogte van de nieuwe woningen bedraagt 10 meter. Deze wijziging heeft gevolgen voor het uitzicht vanuit de woning. Een breedte van 18 meter is echter nog steeds een ruime maat die goed past in deze wijk. Een vergelijkbare maat komt op meer plekken in de wijk voor. Dat dit niet exact overeenkomt met de oostzijde van het plangebied heeft te maken met de ruimtelijke opzet van het gebied die qua opzet iets afwijkt van de andere stempels. Daarnaast is een breedte van 18 meter een afstand waarbij er genoeg zicht is op de straat.

3.1.4 Privacy

Indiener vreest voor beperking van de privacy doordat de toekomstige bewoners op korte afstand in de voortuin en in de woning van indiener kunnen kijken.

Reactie

Het zicht van indiener zal veranderen door de nieuwbouw. Tussen de Van Herwerdenlaan en de zijgevel van de nieuwe bebouwing bevindt zich echter een groenstrook van circa 6 meter breed. De nieuwe bebouwing staat op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. Deze afstand is 18 meter.

3.1.5 Bergingen aan de noordelijke kopgevel

Indiener verzoekt het bestemmingsvlak 'Wonen' dat buiten het bouwvlak valt, te wijzigen op de verbeelding en ter plaatse de bestemming 'Tuin' toe te kennen.

Reactie

De locatie waar indiener naar verwijst ziet op de voorgenomen bergingen die tegen de noordelijke kopgevel worden gesitueerd. De reden voor het plaatsen van de bergingen tegen de kopgevel van de hoofdbebouwing is dat daardoor een zo open mogelijke relatie tussen de woningen en de gemeenschappelijke tuin ontstaat. De bergingen zijn vormgegeven als een verlengstuk van de plint van het gebouw. De hoogte en afwerking van de plint van het gebouw worden immers doorgezet in de vormgeving van de bergingen, waardoor ze onderdeel van het gebouw worden.

3.1.6 Waardevermindering

Voor indieners bestaat de angst voor waardedaling van de woning als gevolg van de ontwikkeling. Daartoe stellen indieners dat een onevenredige belangenafweging heeft plaatsgevonden, waarbij het belang van indieners met betrekking tot het woon- en leefklimaat ten onrechte minder zwaar heeft laten wegen dan het maatschappelijk belang voor de herontwikkeling van het terrein aan de Cohenlaan.

Reactie

Het ontwikkelen van woningen op de locatie aan de Cohenlaan zorgt voor een kans om een kwaliteitsimpuls te realiseren op een braakliggend terrein dat haar functie heeft verloren. Deze herontwikkeling van het plangebied past in de ambities van de gemeente Utrecht om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken en kwaliteitsvolle woningbouw binnen de stadsgrenzen te realiseren.

Bij de herontwikkeling zijn de belangen van omwonenden meegewogen. Mede op basis van de inbreng van omwonenden zijn de randvoorwaarden voor de herontwikkeling bepaald. Zo is ruimte geboden aan omwonenden om vanuit hun woonomgeving aandachtspunten mee te geven bij de herbestemming van het voormalig schoolterrein. Daarnaast is het bouwplan uitgewerkt via een participatietraject met omwonenden.

De gemeente moet in de planvorming alle belangen af te wegen. Naast het wegen van de belangen van omwonenden is het voor de gemeente ook relevant dat de plannen die worden gemaakt uitvoerbaar zijn en dat er een partij is die de uitvoering ook daadwerkelijk ter hand wil nemen. De gemeente heeft in onderhavig bestemmingsplan een passende afweging gemaakt van alle belangen die bij de herontwikkeling relevant zijn.

Mochten indieners desondanks van mening zijn dat hun belangen onevenredig zwaar worden aangetast, doordat indieners schade lijden als gevolg van de ontwikkeling dan bestaat de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek om planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Wij verwijzen naar onze website voor de procedure omtrent planschade.

3.1.7 Groen borgen in bestemmingsplan

Indieners betogen dat het groene karakter van het plangebied ten hoogte van de woningen van indieners niet behouden blijft. Voorgesteld wordt om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen waarmee het groen is gewaarborgd. Voorts geven indieners in overweging om een uitgebreidere voorwaardelijke verplichting inzake landschappelijke inpassing in het plan op te nemen. Door de bebouwing van het perceel verdwijnt 40 % van het openbare groen en het is belangrijk dat dit wordt gecompenseerd. Daartoe stellen indieners dat het wenselijk is om de voorgenomen bebouwing af te schermen met beplanting en groen aan de zijde binnen het plangebied waar indieners wonen.

Reactie

Het gebied rondom het bouwvlak zal aan alle zijden een groene invulling krijgen. Dit gebied zal worden ingericht met beplanting en bomen. Dit blijkt ook uit de verbeelding van het bestemmingsplan want tussen de woningen van indieners en de beoogde nieuwbouw, is de bestemming 'Groen' opgenomen. Dit betekent dat op deze bestemming onder andere groenvoorzieningen zijn toegestaan. Denk hierbij aan gazons en beplantingen. Het oprichten van bebouwing voor het woongebruik is niet toegestaan binnen deze bestemming. Hiermee is het groene karakter van het plangebied in het bestemmingsplan voldoende geborgd.

In reactie op hetgeen in de zienswijze wordt gesteld dat er in de huidige situatie sprake is van openbaar groen dat voor 40% verdwijnt, wordt aangegeven dat in de huidige planologische situatie geen sprake is van openbaar groen.

Op basis van de ter plaatse geldende beheersverordening is het onder andere toegestaan om de locatie te gebruiken voor onderwijsvoorzieningen, zoals enkele jaren terug ook in de feitelijke situatie het geval was. Een vergelijking met het afnemen van openbaar groen omdat het in de huidige feitelijke situatie een braakliggend terrein betreft, is geen passende vergelijking die recht doet aan de situatie. Alleen al gelet op de bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het perceel is er geen aanleiding om groencompensatiemaatregelen te treffen.

De openbare ruimte binnen het plangebied, inclusief de buurttuin behelst in totaal ongeveer 1.900 m². De ontwikkelaar is voornemens om nieuwe bomen te planten. Het precieze aantal en de exacte locatie van deze nieuw te planten bomen staan echter nog niet vast, omdat dit gebeurt in samenspraak met de toekomstige bewoners en de huidige omwonenden. Dit betekent dat indieners van de zienswijzen de mogelijkheid hebben om mee te denken in het ontwerp van de inrichting van de buitenruimte en het vergroenen ervan. Indieners kunnen dan ook hun wensen met betrekking tot het afschermen van de kopse gevel van de nieuwbouw, met beplanting en groen kenbaar maken.

Een aantal bomen wordt gekapt ten behoeve van de ontwikkeling. Een deel blijft echter behouden. De ontwikkelaar zal de gekapte bomen compenseren door minimaal een gelijk aantal nieuwe bomen te herplanten. Paragraaf 5.13 (bomenparagraaf) van de plantoelichting is hierop aangepast.

3.1.8 Parkeren

Aangezien het parkeren van de nieuwe woningen wordt opgelost in de openbare ruimte, buiten het plangebied, vrezen indieners voor parkeeroverlast. Daarbij is opgemerkt dat op dit moment de parkeerdruk al hoog is. In dat licht geven ze aan dat ten onrechte geen onderzoek is verricht naar de parkeerbehoefte en parkeercapaciteit als gevolg van de ontwikkeling. In dit onderzoek dient de mogelijkheid meegenomen te worden voor het houden van een aan-huis-verbonden bedrijf en een bed & breakfast. Tevens dient in het onderzoek rekening gehouden te worden met de uitbreiding van het winkelcentrum De Gaard, gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Reactie

Zoals in hoofdstuk 4 van de plantoelichting valt te lezen, kenmerkt de ruimtelijke structuur van Tuindorp Oost zich door samenhangende ensembles (stempels). Deze ensembles zijn opgebouwd uit bouwvelden met woningen rondom centrale open ruimtes. Deze open ruimtes hebben een groen karakter en zijn bedoeld als verblijf- en ontmoetingsplek voor de bewoners van de omliggende woningen. Ze zijn ingericht als parkje, plantsoentje, speelplek etc.

Het terrein tussen de nieuwe woningen aan de Cohenlaan en de bestaande woningen aan de Van Herwerdenlaan zal een vergelijkbare functie krijgen. Het terrein wordt groen ingericht, een groot deel van de bestaande bomen behoudt hun plek en het terrein wordt ontworpen om te worden gebruikt door de huidige en toekomstige bewoners. Dit is als voorwaarde meegegeven bij de tender en uitgifte van het terrein. Een invulling met parkeren op dit terrein zou de gebruiksmogelijkheden van dit gebied als verblijfsplek beperken en past niet bij het groene karakter van het terrein. Het past ook niet in de ruimtelijke structuur van de wijk aangezien er duidelijk onderscheid bestaat tussen het parkeren langs de straten (langsparkeren) en de groene verblijfsgebieden. Het parkeren voor de nieuwe woningen wordt om deze reden dan ook buiten het plangebied in de bestaande

openbare ruimte opgelost. In de nabijheid van de nieuwe woningen is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Dit blijkt uit de parkeerdrukmeting die is geraadpleegd bij het opstellen van het plan. Deze parkeerdrukmeting is niet als bijlage bij het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In reactie op de zienswijze wordt deze parkeerdrukmeting alsnog aan de bestemmingsplantoelichting toegevoegd.

Het parkeren in de bestaande openbare ruimte levert per saldo meer kwaliteit op voor de openbare ruimte (met name voor het groen in de wijk) dan het alternatief waarbij het parkeren op het terrein achter de nieuwe woningen wordt opgelost. Daarnaast heeft een meerderheid van de aanwezige omwonenden op de georganiseerde informatieavonden aangegeven veel waarde te hechten aan het behoud van de plek als groene verblijfsplek, zoals in de huidige feitelijke situatie als braakliggend terrein het geval is. Ook om invulling te geven aan deze behoefte, is het wenselijk om het parkeren, buiten het plangebied in de openbare ruimte op te lossen.

In paragraaf 7.4 van de plantoelichting is daarnaast toegelicht dat kan worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid en bijbehorende parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in deel B, (autoparkeernormen) van bijlage 1 van de Nota parkeernormen Fiets en Auto. Het plangebied is gelegen in de stedelijkheidszone B1, binnen de grens betaald parkeren. De parkeernorm wordt gebruikt om de parkeereis te berekenen. Hiervoor wordt de omvang van de functie vermenigvuldigd met de parkeernorm waarbij een minimale en een maximale norm van toepassing is. De parkeerbehoefte van de 12 nieuwe woningen bedraagt op basis van deze normen minimaal 13 parkeerplaatsen (de minimale norm = 1,1 pp per woning).

Parkeerbehoefte op verschillende momenten van de week.

woningen	Parkeernorm bewoner	totaal PP	werkdag ochtend		werkdag middag		werkdag avond		werkdag nacht	
12	0,81 PP/woning	9,7	50%	4,9	50%	4,9	90%	8,7	100%	9,7
	Parkeernorm bezoek									
12	0,3 PP/woning	3,6	10%	0,4	20%	0,7	80%	2,9	0%	0,0
totaal	1,11	13		5		6		12		10
aantal PP Cohenlaan	niet bezet o.p.v. telling 2007			22		25		18		15
saldo				17		19		6		5

In 2017 zijn parkeerdrukmetingen in dit gebied uitgevoerd (zie rapportage november 2017). Er is uitgegaan van een situatie dat de voormalige functie van de Cohenlaan ten tijde van de telling niet meer in gebruik was. Uit deze parkeerdrukmeting en analyse van de feitelijke situatie blijkt dat op loopafstand voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om in de parkeervraag te voldoen. Aan de overkant van het bouwplan aan de Cohenlaan liggen 30 parkeerplaatsen. Op het drukste moment voor woningen (nachtelijke uren) zijn hier nog 15 parkeerplaatsen niet bezet. Er is dus ruimte voor 13 extra parkeerders die in de openbare ruimte moet worden gefaciliteerd. Daarnaast zijn er op loopafstand in de omgeving nog parkeerplaatsen beschikbaar waar parkeerders naar kunnen uitwijken op drukke momenten die zich in de praktijk voor kunnen doen. Hierbij wordt conform de Nota Stallen en Parkeren uitgegaan van een maximale loopafstand van 250 meter voor bewoners en 500 meter voor bezoekers. Ten aanzien van de (her)ontwikkeling van Winkelcentrum De Gaard, wordt voor deze ontwikkeling in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Parkeerplaatsen aan de Cohenlaan zijn daar geen onderdeel van.

Om de theoretische situatie te voorkomen dat elke bewoner een bed & breakfast start waardoor de parkeerdruk zou kunnen toenemen, is de mogelijkheid voor het houden van een bed & breakfast verwijderd. Artikel 4.1 onder a is aangepast in die zin dat bed & breakfast is geschrapt. Tevens is om deze reden artikel 4.4.2. geschrapt. Dit betekent dat een bed & breakfast niet is toegestaan.

De beoefenaar van een aan-huis-verbonden bedrijf is volgens de begripsbepaling ook de bewoner van de woning en dit leidt dan ook niet tot een toename van de parkeerdruk. Wanneer een aan-

huis-verbonden bedrijf tot het aantrekken van bezoekers leidt, wordt de parkeerbehoefte als gevolg hiervan opgevangen in het bezoekersdeel behorende bij de norm zoals die geldt voor wonen. Om hier volledig duidelijk over te zijn, is onderdeel d van artikel 4.4.1 geschrapt en is paragraaf 7.4 (juridische plantoelichting) aangevuld. Opgenomen is dat het bezoekersdeel van het aan-huis-verbonden bedrijf is opgevangen in het bezoekersdeel van het woongebruik. Dit betekent dat op de bestemming 'Wonen' een aan-huis-verbonden bedrijf is toegestaan, mits is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.1 van de regels van het bestemmingsplan.

3.2 Conclusie

Op grond van de ingekomen zienswijzen zijn aanpassingen aangebracht in de regels, toelichting en bijlagen van de toelichting, zoals hiervoor overwogen.