

Bestemmingsplan Grauwaart

Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit
- onherroepelijk per 12 juni 2014 -



Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, december 2013

1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Grauwaart heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde met ingang van 1 augustus 2013.

Naar aanleiding van de ter inzage legging is één zienswijze ingediend.

	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum verzending
1	Reclamant 1			Utrecht	27 juli 2013

In de afzonderlijke bijlage "Uitsluitend ter inzage in de leeskamer / niet op internet".bij dit vaststellingsrapport zijn de ingediende zienswijzen integraal opgenomen. Deze bijlage is noodzakelijk om het college en de gemeenteraad kennis te laten nemen van de NAW-gegevens van de ingediende zienswijzen maar deze bijlage mag uit privacy overwegingen niet worden gepubliceerd op internet.

2. Ontvankelijkheid

De zienswijze van de reclamant genoemd onder 1 is binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

3. Zienswijzen

Onderstaand is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien.

De zienswijze is afgesloten met een conclusie of de zienswijze geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indeling zienswijzenrapportage

1. Samenvatting van de ingediende zienswijze.....	3
Reclamant 1	3
2 Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan.....	7
A. Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze.....	7
B. Ambtshalve wijzigingen	7
3. Conclusie.....	8
Bijlage "Uitsluitend ter inzage in de leeskamer / niet op internet".....	9

1. Samenvatting van de ingediende zienswijze

Reclamant 1

Op blz. 41 van de toelichting staat: "In het plangebied Grauwaart ligt op een diepte van circa 10 meter onder de cultuurhistorisch waardevolle oprijlaan naar park Grauwaart een 150 kV leiding (elektriciteitsleiding)." Reclamant heeft begrepen dat in Leidsche Rijn ook delen van de 150kV hoogspanningsverbinding in open ontgraving zijn aangelegd (circa 1,5m onder het maaiveld). Reclamant is verheugd dat de hoogspanningsverbinding op 10 meter diepte ligt. Klopt het dat de hoogspanningsverbinding, over de gehele lengte aan de voorkant van de huizen aan de Andre Voltenlaan (dat is toch de oprijlaan Grauwaart?), op 10m diepte gelegd is door middel van een boring?

Reactie:

De toelichting is op dit onderdeel niet helemaal volledig. Een groot deel van de hoogspanningsleiding is geboord middels 2 boringen. Eén boring ligt op gemiddeld 10 meter diepte en de andere boring ligt op gemiddeld 17 meter diepte. Ter hoogte van de Andre Voltenlaan is onder de oprijlaan naar Park Grauwaart de hoogspanningsleiding niet geboord, maar ingegraven op circa 1,5 meter diepte. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden gecorrigeerd.

2. Het bestemmingsplan bestemt het gebied rondom de bomenrij aan de voorkant van de Andre Voltenlaan als verkeersdoeleinden en als woongebied (in plaats van een groenbestemming). De intentie van de gemeente is volgens reclamant, bij de huidige plannen, om deze bomenrij te kappen. Dit is een schitterende hoge bomenrij. Het zal tientallen jaren duren voordat de miniboompjes in Leidsche Rijn een dergelijke hoogte bereiken. Bovendien is deze bomenrij verbonden aan het park Grauwaart. Reclamant vraagt zich af waarom de oude bomen in een nieuwbouwwijk, waar heel veel beton, asfalt, steen en andere verharding wordt gerealiseerd, niet worden ingepast in het plan? Op de website staat dat Leidsche Rijn staat voor ruim wonen dichtbij Utrecht stad en toch heerlijk rustig en groen. De bomen dragen daar aan bij.

Reclamant verwijst naar pagina 25 van het bestemmingsplan: "Het is wenselijk dat er wordt gekeken naar de mogelijkheden om de bestaande begroeiing met voornamelijk oude bomen, onder andere langs de Jan Bronnerlaan en de Andre Voltenlaan, op te nemen in de nieuw aan te leggen groenstructuren." Reclamant vraagt of hier nog concreet naar gekeken wordt.

Reactie:

Deze bomenrij zal inderdaad voor een groot deel verdwijnen. Dit is nodig om de inrichting van de tweede fase van Grauwaart mogelijk te maken. Waar mogelijk worden bestaande bomen gehandhaafd. Zo wordt tussen Park Grauwaart, de Prof. Jan Bronnerlaan en de Andre Voltenlaan een groot aantal bomen behouden. Ook langs de Grauwaartsingel wordt ernaar gestreefd zo veel mogelijk bomen te behouden. Voor de bomen waar reclamant aan refereert, was dit echter niet mogelijk, omdat deze zijn gesitueerd op de locatie van toekomstige woningen. Er wordt wel een dubbele rij nieuwe bomen aan de oprijlaan gepland aan die zijde.

3. De gezamenlijke binnenterreinen (onder andere aan de achterkant van de Andre Voltenlaan) worden bestemd als woonbestemming en niet als bestemming verkeer. Reclamant vraagt of dit betekent dat deze gebieden ook niet openbaar toegankelijk hoeven te zijn voor ander verkeer? Reclamant heeft namelijk begrepen dat bewoners/eigenaren ook verantwoordelijk voor dit gebied. Het gaat bijvoorbeeld om het onderhoud van de bestrating. Reclamant vraagt of bewoners dan, gezamenlijk via een vereniging van eigenaren, bordjes verboden in te rijden voor onbevoegden of een slagboom kunnen neerzetten.

Reactie:

De achterterreinen zijn zoals dat heet semi-openbaar gebied en zijn inderdaad in beheer bij de verenigingen van eigenaren van de omliggende woningen. In principe kunnen de terreinen voorzien worden van borden "eigen terrein" en dergelijke. Wel zullen de binnenterreinen in geval van calamiteiten bereikbaar moeten zijn.

4. Volgens reclamant was tot op heden het globale bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 geldig. Door gebruik te maken van de binnenplanse anticipatie, en met het publiceren van het stedenbouwkundig plan Grauwaart, kon destijds toch een bouwvergunning voor Grauwaart worden afgegeven zonder dat een uitwerkingsplan onherroepelijk was geworden (de uitwerkingsplicht kon zo tijdelijk worden omzeild). Reclamant geeft aan dat sommige bewoners hier al 4 jaar wonen. Reclamant vraagt waarom de gemeente zo lang gewacht heeft met het maken van een bestemmingsplan.

In de afgelopen periode van 4 jaar golden de zeer algemene regels van de gemengde bestemming uit het globale bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999, waarbinnen van alles mogelijk was. Hierdoor was er voor de bewoners totaal geen zekerheid. Bijvoorbeeld in het geval van de nieuwe functie van het gebouw van het informatiecentrum Leidsche Rijn. Daar was volgens reclamant eigenlijk echt alles mogelijk binnen de maatschappelijke bestemming. Je moet op het moment dat je een huis in de buurt koopt en de eerste jaren dat je er woont maar hopen dat de gemeente daar een goede/leuke bestemming voor vindt. Je kan het op dat moment immers nog niet afleiden uit een gedetailleerd bestemmingsplan.

Reclamant vraagt of dit bestemmingsplan Grauwaart verlaat is en eigenlijk al eerder had moeten komen?

Reactie:

Voor een nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied op de schaal van Leidsche Rijn en de wijken daarin is het doorgaans niet efficiënt om met te gedetailleerde bestemmingsplannen te werken. Dit komt omdat een dergelijke ontwikkeling zich over vele jaren uitstrekt en de maatschappelijke context voortdurend wijzigt. Daarom is er in 1999 gekozen voor een flexibel bestemmingsplan met een ruime anticipatie mogelijkheid omdat er anders voor iedere nieuwe ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan had moeten worden gemaakt. De mensen die in Leidsche Rijn zijn gaan wonen wisten op het moment dat ze hun woning kochten dat Leidsche Rijn een stadsdeel in ontwikkeling is en konden redelijkerwijs verwachten dat er in hun omgeving allerlei stedelijke ontwikkelingen zouden plaatsvinden. De informatie over die ontwikkelingen is altijd beschikbaar (geweest) in het informatiecentrum en op de gemeentelijke website. Daarnaast is er allerlei beleid over het gebied in de loop der jaren opgesteld en openbaar gemaakt. Nu het gebied inmiddels een echt stadsdeel is geworden is het van belang om van een op ontwikkeling gerichte regeling naar een meer gedetailleerde regeling te gaan op grond waarvan beheer en handhaving mogelijk zijn. In het geval van Grauwaart is er voor gekozen om de reeds gerealiseerde woningen en de nieuwbouwontwikkelingen nu in 1 bestemmingsplan op te nemen en van een actueel juridisch planologisch kader te voorzien.

5. Reclamant is blij dat er nu een nieuw bestemmingsplan is gemaakt. Reclamant is van mening dat het niet juist is dat er, voor de woningen die al gerealiseerd zijn, gesproken wordt van een conserverend bestemmingsplan (zie bijv. het geluidonderzoek). Reclamant is van mening dit gewoon het bestemmingsplan is dat voor het eerst gemaakt wordt voor de hele wijk Grauwaart (want tot nu toe alleen binnenplanse anticipatie op basis van stedenbouwkundig plan toegepast).

Reclamant vraagt waarom het geluidonderzoek niet ingaat op alle woningen maar alleen op de woningen die nu toevallig nog niet gerealiseerd zijn?

Verder vraagt reclamant of het geluidonderzoek voor die reeds gerealiseerde woningen misschien zat bij de bouwvergunningaanvraag toentertijd of bij het stedenbouwkundig plan? Indien dit zo is vraagt reclamant deze als bijlage bij dit bestemmingsplan te doen.

Reactie:

Voor de reeds gerealiseerde woningen is ten tijde van de anticipatie al onderzocht of deze voldoen aan de eisen die Wetgeluidhinder daar aan stelt. Voor nieuwe woningen moet een en ander nog aangetoond worden. Dat onderzoek is ook bij het plan gevoegd in de bijlagen. Onderzoeken uit het verleden zijn op te vragen bij de gemeente. Voor de Wet geluidhinder zijn de gerealiseerde woningen bestaand en hoeft daarvoor geen nader akoestisch onderzoek plaats te vinden. Nu het nieuwe bestemmingsplan voor de reeds bestaande woningen een beheerskader beoogt te geven dat er op gericht is de huidige situatie te handhaven en te waarborgen, is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

6. Met betrekking tot de Regels, artikel 3.1 onder a, de voor gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Onder deze noemer/bestemming zou daar nog steeds een veelheid aan functies gerealiseerd kunnen worden. Reclamant vraagt waarom dit nog zo algemeen is opgesteld, en vraagt of dit concreter bestemd kan worden? Reclamant is van mening dat het maar om één gebouw gaat.

Reactie:

De gemeente streeft er naar om in zijn bestemmingsplannen de nodige flexibiliteit in te bouwen waardoor er makkelijker, dat wil zeggen zonder aparte procedures, kan worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen. Wat moet worden verstaan onder maatschappelijke voorzieningen is gedefinieerd in artikel 1 van de regels. Dit begrip wordt in heel Utrecht gehanteerd in de bestemmingsplannen..

7. Er wordt categorie B1 en B2 bedrijvigheid aan huis toegestaan. Als reclamant deze lijsten bekijkt, van mogelijke beroepen aan huis in die categorieën, dan vindt reclamant deze niet passen in een rustige woonwijk. Reclamant vraagt of het beter is deze te beperken tot categorie A.

Reactie:

In beginsel is uitsluitend bedrijvigheid als genoemd in categorie A en B1 toegestaan binnen de woonfunctie. Dit is bedrijvigheid waarvan de VNG-brochure aangeeft dat deze vorm van bedrijvigheid passend is binnen woongebieden. Voor bedrijvigheid in de categorie B2 kunnen B&W een ontheffing verlenen mits is aangetoond dat de bedrijvigheid geen onevenredige hinder voor de woonomgeving oplevert dan de bedrijvigheid in categorie A en B1. Van de categorieën A en B1 is door de VNG aangegeven dat deze vorm van bedrijvigheid passend is binnen woongebieden.

8. Regels, artikel 8.2.1 onder c: Hier staat een afwijking tot een bouwhoogte van 20 meter, dit past volgens reclamant niet bij de schaal van de rest van de wijk en stond volgens hem ook niet eerder in het stedenbouwkundig plan Grauwaart aangegeven. De planvorming zal volgens reclamant voor Grauwaart fase 2 (de zuidkant van de wijk) al aardig gedetailleerd beschikbaar zijn. Reclamant vraagt of er inderdaad gebouwen van 20 meter hoog worden gerealiseerd, en zo ja waar deze zullen liggen?

Reactie:

In het stedenbouwkundige plan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, is aangegeven dat op bepaalde plekken hogere bebouwing gewenst is. Op bladzijde 25 van dit plan is een kaartje opgenomen waarop staat aangegeven waar de hoogteaccenten gewenst zijn. Het betreft vooral de hoeken van de gesloten bouwblokken waar de appartementen gebouwen gerealiseerd zullen worden. Hier zal de bebouwing 4 tot 6 lagen kunnen bedragen. Maximaal 6 bouwlagen komt overeen met maximaal 20 meter.

9. Regels, artikel 11, m.b.t. beschermd stadsgezicht oprijlaan (cultuurhistorie). Reclamant vraagt of de woningen aan de Andre Voltenlaan ook vallen onder het beschermd stadgezicht of alleen de oprijlaan Grauwaart zelf?

Als de woningen er ook onder vallen, vraagt reclamant of dit nog gevolgen heeft voor de huidige dakramen of dakramen/dakkapellen die in de toekomst geplaatst gaan worden in relatie tot de benodigde vergunningen.

Reactie:

Er is geen sprake van een beschermd stadsgezicht maar van een cultuurhistorisch waardevolle oprijlaan. Die aanduiding geldt alleen voor die voormalige oprijlaan.

10. Reclamant vraagt of het mogelijk is om op de bestemmingsplankaart in de legenda een duidelijker onderscheid te maken tussen waarde cultuurhistorie en waarde archeologie? Nu is het volgens reclamant deels verwarrend waar die gebieden precies liggen. Reclamant vraagt of dit conform de standaardvoorschriften is, beiden met plusjes aangegeven en kan daar niet van worden afgeweken?

Reactie:

De gemeente is wettelijk verplicht van bepaalde aanduidingen gebruik te maken en kan daar dus niet van afwijken. Indien het bestemmingsplan digitaal geraadpleegd wordt, is precies duidelijk waar welk regime geldt. De digitale versie van het bestemmingsplan is de authentieke versie.

11. Regels, artikel 16 onder g . Reclamant vraagt waarom het mogelijk gemaakt wordt om zendmasten te plaatsen tot 55 meter hoogte, en of hier al plannen voor zijn. Dit past volgens reclamant niet in een rustige, dichtbebouwde wijk maar eerder op een industrieterrein.

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk getracht rekening gehouden potentiële maatschappelijke ontwikkelingen. Het is niet ondenkbaar dat ten behoeve van de telefonische bereikbaarheid van het plangebied en de omgeving een zendmast gerealiseerd zal moeten worden. De plaatsing van dergelijke zendmasten is echter pas mogelijk indien het college daarvoor een afwijking van de regels toestaat. Vooralsnog zijn er geen concrete plannen bekend voor het realiseren van een zendmast in het plangebied. Deze regeling wordt in alle bestemmingsplannen van de gemeente opgenomen. Er is geen aanleiding daarvan af te zien in dit geval.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan in de zin van aanpassing van de verbeelding of de regels. Wel zal de toelichting in paragraaf 5.12 worden aangevuld als volgt:

“Een groot deel van de hoogspanningsleiding is geboord middels 2 boringen. Eén boring ligt op gemiddeld 10 meter diepte en de andere boring ligt op gemiddeld 17 meter diepte. Ter hoogte van de Andre Voltenlaan is onder de oprijlaan de hoogspanningsleiding niet geboord, maar ingegraven op circa 1,5 meter diepte.”

2 Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan

A. Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze

De ingekomen zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan in de verbeelding en regels. Wel zal de toelichting in paragraaf 5.12 als volgt worden gewijzigd:

Een groot deel van de hoogspanningsleiding is geboord middels 2 boringen. Eén boring ligt op gemiddeld 10 meter diepte en de andere boring ligt op gemiddeld 17 meter diepte. Ter hoogte van de Andre Voltenlaan is onder de oprijlaan naar Park Grauwaart de hoogspanningsleiding niet geboord, maar ingegraven op circa 1,5 meter diepte.

B. Ambtshalve wijzigingen

In de regels:

Aan artikel 8 wordt een 6^e lid toegevoegd met een voorwaardelijke verplichting.

Artikel 8.6

1. het bebouwen van de in lid a genoemde gronden is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek is gebleken dan wel ten minste aannemelijk is geworden dat geen ontheffing op grond van de Flora en faunawetgeving nodig is dan wel dat voor zover nodig ontheffing is verkregen.
2. b. het in lid a bedoelde onderzoek dient vóór de start bouw te worden overlegd door middel van een schriftelijke rapportage aan het college van burgemeester en wethouders;

Artikel 15

Tussen de woorden “worden” en “gebruikt” wordt toegevoegd “bebouwd en” om het beleid uit de Nota stallen en parkeren zowel voor bouwen als gebruik te laten gelden.

In de verbeelding: geen wijzigingen

In de toelichting: onder paragraaf 7.6 wordt aan de toelichting op artikel 8 een alinea toegevoegd die luidt:

In dit artikel is een specifieke bouwregel opgenomen waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Deze houdt in dat, voordat deze gronden kunnen worden bebouwd, uit onderzoek moet blijken dan wel tenminste aannemelijk worden dat geen ontheffing op grond van de Flora en faunawetgeving nodig is dan wel dat voor zover nodig ontheffing is verkregen.

3. Conclusie

Op grond van de hoofdstukken 1 en 2 wordt voorgesteld:

1. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1 het bestemmingsplan te wijzigen zoals in dit vaststellingsrapport verwoord;
2. Het bestemmingsplan Grauwaart bestaande uit een toelichting, bijlagen, regels en een verbeelding (plankaart) zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPGRAUWAART-0401 vast te stellen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals die in het vaststellingsrapport zijn verwoord.