

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
■ merk	7131538
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	20 februari 2020
Jaargang en nummer	2020, nr. 19
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener nummer 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen in detoelichting;
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5 Het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHINDERHLINTMAXIM-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHINDERHLINTMAXIM-VA01.dgn vast te stellen.
 - Waarbij de Raad besluit, de horeca in C-categorie in artikel 3.1 onder 1 van de planregels te schrappen, de horeca in de D3-categorie toe te voegen en de horeca in de C-categorie alleen via een binnenplanse afwijking mogelijk te maken wanneer onder andere uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ook op het drukste moment van de dag acceptabel is en de verkeersveiligheid gewaarborgd is. Hierbij zal in ieder geval rekening worden gehouden met de maximale belasting van de Hindersteinrotonde en het beperken van de extra kruisingen van het Lint, zoals beschreven in het Sweco-onderzoek in bijlage 2 bij het bestemmingsplan.
 - Het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen, conform bijgevoegd document 'Aanpassingen bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark'.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 20 februari 2020.

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte [REDACTED])
Kenmerk	7131538
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener nummer 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen in de toelichting;
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5 Het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHINDERHLINTMAXIM-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHINDERHLINTMAXIM-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_12103

Bijlage: Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark_Toelichting

Bijlage: Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark_Regels (februari 2020)

Bijlage: Hindersteinlaan Het Lint Maximapark (verbeelding)

Bijlage: link naar RO publiceer- vaststelling BP Hindersteinlaan

Bijlage: Vaststellingsrapport Hindersteinlaan Het Lint Maximapark (februari 2020)

Bijlage: Bevat persoonsgegevens_ Orginele Zienswijzen_BP Hindersteinlaan

Bijlage: besluitenhistorie Bestemmingsplan Hindesteinlaan

Bijlage: Niet-toepasselijkheid referendumverordening - Vaststelling Bestemmingsplan Hindesteinlaan

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Voorstel_12103 (na S&R)

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark_Regels (na S&R)

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Vaststellingsrapport Hindersteinlaan Het Lint Maximapark (na S&R)

Eerdere besluitvorming

Op 27 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen vastgesteld (agendapunt 7).

Op 18 oktober 2019 heeft het college besloten over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark. (agendapunt 200.10.RMT.)

Uitvoering

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites <https://www.utrecht.nl/bestemmingsplan> 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

Aanleiding

Op 1 november 2018 heeft de gemeenteraad besloten om voor het plangebied Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark een voorbereidingsbesluit vast te stellen. De eigenaar van het perceel had het voornemen om daar 3 restaurants te realiseren waaronder een fastfoodrestaurant met drive-through. De verkeersgeneratie van het fastfoodrestaurant met drive-through, past niet bij het intensieve gebruik van de Hindersteinlaan en Het Lint. Op basis van de beheersverordening was deze ontwikkeling mogelijk. Door de vaststelling van het voorbereidingsbesluit kon deze ontwikkeling worden opgeschort. Deze zogenaamde voorbereidingsbescherming liep op 1 november 2019 af. Daarna is er een ontwerpbestemmingsplan, met daarin de wenselijke ontwikkeling(en), ter inzage gelegd om de voorbereidingsbescherming te laten voortduren. Nu moet het bestemmingsplan worden vastgesteld omdat de voorbereidingsbescherming van het ontwerpbestemmingsplan op 6 maart 2020 komt te vervallen.

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van Utrecht. Het plangebied is aan westzijde begrensd doorhet Lint Vleuten, aan de oostzijde door de watergang de Vleutense Wetering en de Haarrijnse Rading en aan de zuidzijde door de spoorbaan tussen de stations Vleuten en Utrecht centraal.

Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is om de wenselijke ontwikkelingen op het perceel toe te staan en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen met nadelige ruimtelijke effecten niet toe te staan. Kortom alle gebruiksmogelijkheden op basis van de beheersverordening blijven mogelijk op een fastfood restaurant met drive-through na. Daarnaast zijn er nieuwe ontwikkelingen in de vorm van sport, creatieve bedrijvigheid, recreatieve-, culturele- en maatschappelijke voorzieningen planologisch-juridisch mogelijk.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang vrijdag 1 november 2019 zes weken lang, dus tot en met donderdag 12 december 2019, ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting. De zienswijzen zijn in bijgevoegd vaststellingsrapport samengevat en van gemotiveerd commentaar voorzien. Daarnaast zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben betrekking op de toelichting, de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites <https://www.utrecht.nl/bestemmingsplan> 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.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener nummer 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen in de toelichting;

Argumenten

1.1 In de toelichting is een benaming is gecorrigeerd

De passage van toelichting op de boringsvrije zone is in overeenstemming gebracht met de opmerkingen van Vitens. In paragraaf 2.3.2 van het vaststellingsrapport zijn de wijzigingen beschreven en kort toegelicht, een uitgebreide toelichting staat bij de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het rapport.

Beslispunt

- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 2.1 De verbeelding en onderbouwing van het bestemmingsplan zijn op enkele punten gecorrigeerd en verduidelijkt
Het bouwvlak van de bestemming "Gemengd" stond te groot ingetekend en is verkleind conform de geldende beheersverordening. Er is een aantal onderzoeken toegevoegd: stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden, luchtkwaliteit en trillingshinder. De bedrijvenlijst in bijlage 1 is verwijderd. Ook is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de functies buitenschoolse opvang en praktijkruimte komen te vervallen omdat deze functies meer passend zijn in het centrum van Vleuten.
In paragraaf 2.3.1 en 2.3.3 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen beschreven en kort toegelicht.

Beslispunt

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

Argumenten

- 3.1 Hierdoor wordt expliciet een afweging gemaakt over de beantwoording van de over het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen.
In het vaststellingsrapport is per tijdig ingediende zienswijze een samenvatting opgenomen, gevolgd door de gemeentelijke reactie van de gemeente. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting. De zienswijzen zijn in bijgevoegd vaststellingsrapport samengevat en van gemotiveerd commentaar voorzien. Daarnaast zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben betrekking op de toelichting, de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Beslispunt

- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 4.1 De kosten en opbrengsten passen binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn.
Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar aangezien de ontwikkeling past in de grondexploitatie Leidsche Rijn.

Beslispunt

- 5 Het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHINDERHLINTMAXIM-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHINDERHLINTMAXIM-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten



Gemeente Utrecht

- 5.1 Het bestemmingsplan maakt een gewenste planologische ontwikkeling mogelijk en sluit de ongewenste planologische ontwikkeling, een fastfoodrestaurant met drive-through uit.
Het bestemmingsplan bevat een passende flexibele regeling. De gemengde functies (sport, maatschappelijke en culturele voorzieningen en creatieve bedrijvigheid) zijn passend bij het Maximapark en Het Lint en er is ook behoefte aan. Daarnaast is een fastfood restaurant met drive-through op deze locatie niet gewenst. Deze mogelijkheid wordt dan ook uitgesloten.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Scheijven, S. (Stijn)
Kenmerk	7131538
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener nummer 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen in de toelichting;
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5 Het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHINDERHLINTMAXIM-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHINDERHLINTMAXIM-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint,
Maximapark

Januari 2020

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN HINDERSTEINLAAN, HET LINT, MAXIMAPARK	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.3.1	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	9
	ZIENSWIJZE 1	9
	ZIENSWIJZE 2	9
	ZIENSWIJZE 3	10

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van Utrecht. Het plangebied is aan westzijde begrensd door het Lint Vleuten, aan de oostzijde door de watergang de Hollandse Wetering en de Haarrijnse Rading en aan de zuidzijde door de spoorbaan tussen de stations Vleuten en Utrecht centraal.

Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is om de wenselijke ontwikkelingen op het perceel toe te staan en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen met nadelige ruimtelijke effecten niet toe te staan. Kortom alle gebruiksmogelijkheden worden gehandhaafd op een drive-thru na. Daarnaast worden er nieuwe ontwikkelingen in de vorm van sport, creatieve bedrijvigheid, recreatieve-, culturele- en maatschappelijke voorzieningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

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 2.3 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 1 november 2019 tot en met donderdag 12 december 2019 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. Indiener 3 heeft op 13 december 2019 een aanvullende reactie gegeven. Deze aanvullende reactie moet volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden behandeld.¹

¹ Zie ABRvS 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5653 (r.o. 2.3.1. e.v.).

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.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijzen zijn wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijzen.

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 Procedureel

Alle andere zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Eén zienswijze heeft betrekking op de toelichting op de boringsvrije zone. Eén zienswijze gaat over de verkeersaspecten (verkeersdrempels) en één zienswijze gaat over de ontwikkelingsmogelijkheden op eigen perceel en het verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen op het moment dat niet kan worden ingestemd met de overeenkomst voor het vestigen van een drive-thru op een alternatieve locatie.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst de wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.1.1 Aanpassing bouwvlak Gemengd op de verbeelding

Het bouwvlak van de bestemming “Gemengd” is verkleind conform de geldende beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen.

2.3.1.2 Aanpassing artikel 3.1, lid 1

In artikel 3.1, lid 1 wordt de horecacategorie c geschrapt en de horecacategorie D3 toegevoegd:

1. horeca in de categorie B, D1, D2 en D3 van de lijst van horeca-activiteiten evenals zaalverhuur en partycentrum;

2.3.1.3 Aanpassing artikel 3.1, lid 6

In artikel 3.1, lid 6, wordt de tekst van het ontwerp: “maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van praktijkruimte, buitenschoolse opvang en verenigingsleven” vervangen door de tekst “maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van verenigingsleven”.

2.3.1.4 Schrappen artikel 3.4 Vergunning onder voorwaarden

Artikel 3.4 ‘Vergunning onder voorwaarden’ wordt geschrapt omdat de functie buitenschoolse opvang komt te vervallen.

2.3.1.5 Toevoegen van artikel 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Artikel 3.4 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 3.1 onder 1 voor horeca-activiteiten in categorie C van de Lijst van horeca-activiteiten voor zover:

1. geen sprake is van een drive-thru;

2. aan de hand van een berekening wordt aangetoond dat het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling ook op het drukste moment van de dag acceptabel is en de verkeersveiligheid gewaarborgd is.
3. het maximum brutovloeroppervlakte op grond van artikel 3.3.1. onder 2 niet wordt overschreden.

2.3.1.6 Verwijderen van Bijlage 1 Lijst van Bedrijven functiemenging

In de bestemming 'Gemengd' (artikel 3.1) wordt niet verwezen naar de bedrijvenlijst in bijlage 1. 'Creatieve bedrijven zijn geen inrichtingen in de zin van de bedrijvenlijst. Het is niet passend om op deze locatie een reguliere bedrijvenlocatie mogelijk te maken. Dat past niet in de parkachtige setting. Creatieve bedrijven hebben een beperkte ruimtelijke impact en het bouwvlak is op ruime afstand van andere bebouwing gesitueerd. Ook is de functie in omvang begrensd (maximaal 774 m2). Om verwarring te voorkomen, is bijlage 1 verwijderd.

2.3.2 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.2.1 Aanpassing paragraaf 5.11.2 van de toelichting

In paragraaf 5.11.2. wordt de tekst van het ontwerp vervangen door de volgende tekst:

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Leidsche Rijn. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrecht. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning.

2.3.2.2 Aanpassing afbeelding in paragraaf 5.11.2

De afbeelding in paragraaf 5.11.2 is aangepast. De boringsvrije zone is hierin gearceerd weergegeven.

2.3.3 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 4.1.1.

Paragraaf 4.1.1. wordt als volgt aangepast:

4.1.1 Programma

Het perceel heeft volgens de geldende beheersverordening al een horecafunctie. Deze functie wordt iets ingeperkt. In dit bestemmingsplan is horeca in de categorie B, D1, D2 en D3 toegestaan evenals zaalverhuur en partycentrum met een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 1.400 m2. Een drive -thru is niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen via een binnenplanse afwijking horeca-activiteiten toestaan in de C-categorie voor zover het aantal verkeersbewegingen op het drukste moment van de dag acceptabel is en de verkeersveiligheid gewaarborgd is. Daarnaast zijn er functies in de vorm van creatieve bedrijvigheid, sport, culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen voorzien. Deze functies zijn toegestaan tot een maximum brutovloeroppervlakte van 774 m2.

2.3.3.2 Aanpassing paragraaf 5.2 van de toelichting

In paragraaf 5.2 wordt de tekst van het ontwerp vervangen door de volgende tekst:

Plansituatie

De in dit plan opgenomen activiteit(en) staat(n) vermeld in lijst D van de bijlage Besluit m.e.r., waarvoor een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie Bijlage 3) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-

procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op de mer-beoordelingsbrief besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

Conclusie

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

2.3.3.3 Aanpassing paragraaf 5.5 van de toelichting

Het onderzoek over trillingshinder is verwerkt in paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. De paragraaf is als volgt aangepast:

Plansituatie

Het plangebied ligt binnen 100 meter van het spoor. Al in de geldende beheersverordening zijn verblijfsfuncties mogelijk: zaalverhuur en partycentrum. In zoverre is geen sprake van een verzwaring. Daarnaast heeft het bureau LBP Sight een onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4). Uit dit onderzoek volgt dat bij een afstand van ongeveer 35 meter tot het midden van de spoorbaan bij normale gebouwen (onderheide gebouwen met betonnen vloeren zonder grote overspanningen) trillingsterktes zijn te verwachten tot 0,3 à 0,6 mm/s. Dit betekent dat ten hoogste enige matige hinder te verwachten is, maar dat dit nog binnen de marge van de streefwaarden voor deze functies valt.

Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.3.3.4 Aanpassing paragraaf 5.7 van de toelichting

Het onderzoek over luchtkwaliteit is verwerkt in paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan. De paragraaf is als volgt aangepast:

Plansituatie

Voor het bestemmingsplan geldt dat hierin nauwelijks nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Er is daarnaast een onderzoek uitgevoerd door (zie Bijlage 8). Op basis van de voorziene planinvulling zijn de immissieconcentraties voor stikstofdioxide en (zeer) fijn stof berekend. Op de maatgevende toetspunten blijkt dat door deze concentraties de grenswaarden van de luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer niet worden overschreden door het plan. Daarnaast geldt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

2.3.3.5 Aanpassing paragraaf 7.5 van de toelichting

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

In deze bestemming is horeca in de categorie B, D1, D2 en D3 evenals zaalverhuur en partycentrum toegestaan. Het maximum brutovloeroppervlakte aan horecafuncties mag niet meer bedragen dan 1.400 m². Een drive-thru is niet toegestaan. Daarnaast zijn er functies zoals creatieve bedrijvigheid, sport, culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen voorzien. Deze functies zijn toegestaan tot een maximum brutovloeroppervlakte van 774 m². Burgemeester en wethouders kunnen via een binnenplanse afwijking horeca-activiteiten in de C-categorie toestaan wanneer onder andere uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ook op het drukste moment van de dag acceptabel is en de verkeersveiligheid gewaarborgd is. Hierbij zal in ieder geval rekening worden gehouden met de maximale belasting van de

Hindersteinrotonde en het beperken van de extra kruisingen van het Lint, zoals beschreven in het Sweco-onderzoek in bijlage 2 bij het bestemmingsplan.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Zie ook de toelichting op de indeling in de Lijst van Horeca-activiteiten.

2.3.3.6 Toevoegen van het onderzoek vormvrije mer-beoordeling in bijlage 3

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark, Utrecht met het kenmerk R001-1273285-V01-ibs, van het bureau Tauw is toegevoegd in bijlage 3.

2.3.3.7 Toevoegen van de Notitie beoordeling trillingsterktes in bijlage 4

De Notitie beoordeling trillingsterktes, met het kenmerk V074279ad.19H1XND.md van het bureau LBP Sight is toegevoegd in bijlage 4.

2.3.3.8 Toevoeging van het onderzoek naar stikstofdepositie en luchtkwaliteit in bijlage 8.

Het onderzoek De Tol in Utrecht, Onderzoek stikstofdepositie, met het kenmerk R074279ad.19H1S5T.djs van het bureau LBP Sight is toegevoegd in bijlage 8.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Aanpassing tekst boringsvrije zone

Indiener (Vitens) geeft aan dat de tekst over de boringsvrije zone in paragraaf 5.11.2 moet worden aangepast. Daar waar De Meern staat moet het worden aangepast in Leidsche Rijn.

Reactie

De voorgestelde aanpassing wordt doorgevoerd. Concreet betekent dit dat 'De Meern' wordt vervangen in 'Leidsche Rijn'.

2. Aanpassing verbeelding boringsvrije zone

Indiener kan niet goed uit afbeelding 14 halen waar de boringsvrije zone ligt. Indiener stelt voor om het gebied wat overlapt wordt door de boringsvrije zone te arceren.

Reactie

De voorgestelde aanpassing wordt doorgevoerd. In de toelichting wordt de bestaande afbeelding (nr. 14) vervangen in een nieuwe afbeelding met daarop het gearceerde gebied waar de boringsvrije zone geldt.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.3.2.1 en 2.3.2.2 zijn aangegeven.

Zienswijze 2

1. Verkeersdrempels

Indiener merkt op dat in paragraaf 4.2.1 van de toelichting een worst-case scenario wordt geschetst waarbij de toename van het verkeer kan worden gecompenseerd door het verlagen van de drempels. Volgens indiener geven drempels de enige werkelijke bescherming tegen het autoverkeer dat, zeker vanaf de A2 gezien, gewend is om met 70 km/h de wijk in te komen. De belangenafweging kent volgens indiener niet het juiste resultaat.

Reactie

De noodzaak voor het verlagen van drempels wordt geregeld op grond van Wegenenverkeerswet. Het verlagen van de verkeersdrempels vindt plaats in de uitvoeringsfase. De noodzaak van het verlagen van de drempels maakt geen deel uit van de beoordeling in het kader van het bestemmingsplan waar de goede ruimtelijke ordening centraal staat. Daarnaast blijkt uit een schouw dat de oversteek bij Het Lint met een zeer lage rijsnelheid (door grotere voertuigen slechts stapvoets) wordt gepasseerd door toepassing van steile inritbanden in combinatie met spoorvorming/verzakking van het asfalt vóór de oversteek. Door verlaging van de drempels op Het Lint zal de weggebruiker Het Lint met een wat hogere rijsnelheid kunnen passeren en kan de automobilist zich ook beter focussen op naderende (en soms met hoge snelheid rijdende) fietsers en skaters in plaats van zich nu ook en te veel te moeten focussen op het berijden van de drempel. Uiteraard mag het verlagen van de drempels niet ten koste gaan van de verkeersveiligheid en zullen de verlaagde drempels zeker hun snelheidsremmende en attentieverhogende werking moeten behouden (maatwerk in de nadere uitwerking). Tenslotte is van belang dat in dit bestemmingsplan geen drive-thru is toegestaan. De verkeersgeneratie is dus lager dan de geldende beheersverordening waar deze functie wel was toegestaan. Ook zijn de functies buitenschoolse opvang en praktijkruimte verwijderd in dit bestemmingsplan. Dit zijn functies die op deze locatie

minder passend zijn. Kortom, dit bestemmingsplan leidt tot minder verkeersgeneratie dan de geldende beheersverordening waar een drive-thru was toegestaan.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 3

1. Schade

Indiener geeft aan dat hij schade heeft geleden door de vaststelling van het voorbereidingsbesluit. Het bouwplan dat hij voor deze locatie –in nauwe samenwerking en goed overleg met de gemeente Utrecht– had ontwikkeld kan als gevolg van het voorbereidingsbesluit niet meer gerealiseerd worden. Ook het voorliggende ontwerpbestemmingsplan blokkeert realisatie van dit bouwplan.

Reactie

Voor zover het bouwplan (op dit moment is nog geen concrete aanvraag om omgevingsvergunning ingediend) voorziet in een drive-thru blokkeert dit bestemmingsplan inderdaad een dergelijke ontwikkeling. In dit bestemmingsplan is onderbouwd dat de ruimtelijke effecten van een drive-thru onwenselijk is gelet op de verkeerssituatie ter plaatse. Daarnaast moet op grond van artikel 2.10 lid 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht een bouwaanvraag ook getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand en aan het Bouwbesluit. Het staat niet vast dat het ontwerp voldoet aan deze eisen. In goed overleg is met de initiatiefnemer gezocht is naar een andere locatie. Initiatiefnemer is bereid om op de alternatieve locatie zijn plannen te ontwikkelen.

2. Minnelijke oplossing

Indiener merkt op dat hij afgelopen jaar intensief overleg heeft gevoerd met de gemeente Utrecht om een voor beide partijen acceptabele minnelijke oplossing te vinden. Deze is wat indiener betreft gevonden en vervat in een overeenkomst. Volgens indiener ontstaat door uitvoering te geven aan bedoelde overeenkomst een win-win situatie: indiener kan de door hem beoogde ontwikkeling en exploitatie van 3 horecagelegenheden met drive-thru elders realiseren en wordt deels gecompenseerd voor de geleden schade. De gemeente heeft met de terugkoop van de erfpachtrechten van de locatie in het Máximapark (in de omgeving bekend als De Tol) ook privaatrechtelijk de mogelijkheid om aan te sturen op realisatie van de in dit ontwerpbestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Indiener hoopt dan ook op de goedkeuring van de gemeenteraad. In dat geval vervalt voor indiener de noodzaak om in de verdere bestemmingsplanprocedure gebruik te maken van zijn recht tot het instellen van beroep en het indienen van een planschadeclaim.

Reactie

Indiener stelt terecht dat een alternatieve locatie in beeld is. Initiatief merkt terecht op dat het de insteek is om op minnelijke wijze te komen tot een oplossing die voor zowel initiatiefnemer als de gemeente Utrecht acceptabel is.

3. Vervolg

Indiener verzoekt de gemeenteraad niet tot vaststelling van dit bestemmingsplan over te gaan, mocht op dit moment de bereikte overeenstemming niet op bestuurlijke goedkeuring kunnen rekenen. Het oude planologische regime herleeft dan en indiener kan het oorspronkelijke plan voor deze locatie realiseren en exploiteren. Mocht de gemeenteraad niet instemmen met de overeenkomst én het voorliggend ontwerpbestemmingsplan wel vaststellen dan ziet indiener zich genoodzaakt om in het vervolg van het bestemmingsplanprocedure in beroep de inhoudelijke bezwaren naar voren te brengen.

Reactie

Het wel of niet instemmen met de overeenkomst waar indiener naar verwijst staat los van de bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening zoals in de reactie van onderdeel 1 is aangegeven. Los van de overeenstemming over een alternatieve locatie is het niet wenselijk dat er op de locatie van De tol een fastfoodrestaurant met drive-thru kan komen. Wij kunnen niet akkoord gaan met de gevraagde koppeling tussen de overeenstemming over de alternatieve locatie en het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4. Beroep

Indiener geeft aan dat hij ermee bekend is dat na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de mogelijkheid bestaat om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Van deze mogelijkheid zal indiener alleen gebruik maken als de gemeenteraad niet instemt met de overeenkomst én overgaat tot ongewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan. Het beroep zal dan betrekking hebben op het niet langer planologisch mogelijk maken van een drive-thru, het beperken van de omvang van de horecabestemming en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie

Zoals in onderdeel 1 en 3 is aangegeven voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening. De omvang (oppervlakte) van de horecabestemming wordt niet beperkt in dit bestemmingsplan. Verder volgt uit hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan dat het bestemmingsplan financieel en economisch uitvoerbaar is. Ook is indiener in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze verder inhoudelijk aan te vullen. Van deze mogelijkheid heeft indiener geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht.