

Raadsbesluit

Vaststelling Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	10848142
Jaargang en nummer	2023, 26
Vergaderdatum Raad	6 april 2023
Referendabel	Nee, artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze en het voorstel om wijzigingen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178 te verwerken.
2. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJUTRIV178RIVIERE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJUTRIV178RIVIERE-VA01.dng vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt de voormalige bedrijfslocatie om te zetten naar 35 nieuwbouw koopwoningen, waarvan 55% betaalbare koop en 45% vrije sector koop, 6 onzelfstandige huurwoningen en 2 zelfstandige woningen, 95 m2 kantoorruimte en een groen binnenhof.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 april 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
07/04/2023 17:00:15 CEST
ID: 6ec2db10-999e-444e-b71e-7560f9b7382d
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
07/04/2023 12:13:42 CEST
ID: 6ec2db10-999e-444e-b71e-7560f9b7382d
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	10848142
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Nee, artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze en het voorstel om wijzigingen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178 te verwerken.
2. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJUTRIV178RIVIERE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJUTRIV178RIVIERE-VA01.dng vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt de voormalige bedrijfslocatie om te zetten naar 35 nieuwbouw koopwoningen, waarvan 55% betaalbare koop en 45% vrije sector koop, 6 onzelfstandige huurwoningen en 2 zelfstandige woningen, 95 m² kantoorruimte en een groen binnenhof.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk kan er een herontwikkeling plaatsvinden van het plangebied. De herontwikkeling wordt in een voormalige bedrijfslocatie omgezet naar woningen en onzelfstandige woonruimtes. Daarbij wordt een semi-openbaar groen binnengebied gerealiseerd en wordt de begane grond van het bestaande monumentale pand gerenoveerd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de zienswijze is beantwoord in het vaststellingsrapport en waar nodig zijn wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Context

Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de voormalige bedrijvenlocatie aan de Jutfaseweg 178 en wil deze ontwikkelen tot woongebied. De bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt gesloopt en na sanering van het gebied zullen hier 35 woningen in een gemengd programma worden gerealiseerd. Er worden 19 woningen (55%) in de midden categorie (betaalbare koop) toegevoegd conform de eisen zoals deze zijn gesteld in de woonvisie van de gemeente Utrecht d.d. juli 2019 (voorrang voor mensen met een midden inkomen, toepassen NHG-grens, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Daarnaast zijn de betaalbare grondgebonden koopwoningen bouwkundig niet uit te breiden, waardoor ze langdurig betaalbaar blijven) en 16 woningen (45%) in de vrije sector koop categorie om doorstroming in de wijk te bevorderen. De ontwikkelaar heeft aangegeven maximaal 50% van de woningen toe te zullen wijzen aan doorstromers uit de nabijgelegen postcodegebieden. In het plangebied worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd. Omdat in Rivierenwijk het percentage corporatiebezit 36% is (waarvan het overgrote deel sociale huur is) en er bij de nabijgelegen ontwikkeling aan de Reitdiepstraat sociale huur zal worden toegevoegd, is het juist wenselijk om op deze locatie woningen in de midden koop categorie toe te voegen.

Het monumentale pand in het plangebied blijft behouden, maar wordt op de begane grond gerenoveerd naar twee zelfstandige en zes onzelfstandige wooneenheden. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voor de ontwikkeling is op 30 november 2021 een bouwenvelop vastgesteld en het ontwerpbestemmingsplan past op een enkel punt na geheel binnen de bouwenvelop.

Juridische context

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Coördinatie

Omdat hier sprake is van een gecoördineerde procedure, volgt de omgevingsvergunning voor het bouwen de vaststelling van het bestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan en nadat er een besluit op de omgevingsvergunning is genomen staat er voor beiden één beroepsprocedure open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beslistermijn

Het is wenselijk dat het bestemmingsplan zo snel mogelijk wordt vastgesteld, om te kunnen starten met de realisatie van het bouwplan en daarmee het toevoegen van o.a. betaalbare woningen aan de woningvoorraad in Utrecht. De start van de bouw en de oplevering van de nieuwe woningen is afhankelijk van het verlenen van de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt gecoördineerd verleend met het in werking treden van het bestemmingsplan. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is afhankelijk van mogelijke beroepsprocedures na vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op het beperkt aantal zienswijzen wordt er geen beroepsprocedure tegen het plan verwacht. Doel is om in het voorjaar te starten met de verkoop van de nieuwe woningen en na de zomer met de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing, zodat daarna zo spoedig mogelijk kan worden gestart met de bouw van de nieuwe woningen.

Beoogd effect

De herontwikkeling van de locatie Jutfaseweg 178 draagt bij aan de binnenstedelijke groeiopgave en de verbetering van de openbare ruimte. Met de ontwikkeling worden in totaal 37 woningen en zes onzelfstandige woonruimten aan de woningvoorraad van Utrecht toegevoegd. Door het realiseren van het groene binnengebied in plaats van het huidige volledig verharde gebied, wordt er een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte gegeven. Hiermee wordt een openbaar toegankelijk groen gebied toegevoegd aan de omgeving. Door de realisatie van dit groene gebied worden er mogelijkheden gecreëerd voor sport, spel en beweging. Ook komen er hierdoor mogelijkheden voor ontmoeting tussen bewoners.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 30 november 2021 heeft het college een [bouwenvelop](#) voor dit (bouw)plan vastgesteld. Het bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van deze bouwenvelop. De ontwikkeling blijft binnen de gestelde kaders die eerder door het college zijn vastgesteld.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1.	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze en het voorstel om wijzigingen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178 te verwerken
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport wordt de zienswijze gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven tot welke wijzigingen deze heeft geleid.</u> Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze is afkomstig van een omwonende nabij het plangebied. De zienswijze is in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze op het aspect bouwhoogte, is de bouwhoogte van het bouwblok aan de zuidoostelijke zijde deels beperkt ter plaatse van de tuinen van de naastgelegen bestaande woningen. Gelet op het ontwerp van het betreffende bouwblok is een maximale bouwhoogte van 13 meter niet over de gehele oppervlakte noodzakelijk. Waar het gebouw, aangrenzend aan de tuinen, in het ontwerp slechts één bouwlaag betreft, is dit nu in het bestemmingsplan op de verbeelding ook tot die hoogte beperkt. Daarmee wordt voorkomen dat op een later moment het volledige bouwblok alsnog uit vier bouwlagen komt te bestaan. Deze beperking in bouwhoogte wijzigt het ontwerp van de woningen niet. Om alsnog de realisatie van een opstaande dakrand met plantenbakken en een door een pergola ondersteunde haag mogelijk te maken, is een aanvullende bepaling opgenomen waarbij bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 6 meter mogen worden gerealiseerd. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt gemeten vanaf peil. Voor het overige heeft de zienswijze niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het aantal bouwlagen is passend in het hoogtebeeld en door de bebouwing iets terug te leggen ten opzichte van het monument, wordt het monumentale pand een markante positie gegeven. Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijze.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen</u> 1. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de algemene regels opgenomen zoals deze op dat moment in ontwerp ter inzage lagen. Met de vaststelling van het Chw

	bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht zijn in de algemene regels wijzigingen doorgevoerd. Omdat dit bestemmingsplan later wordt vastgesteld en om te voorkomen dat dit bestemmingsplan de algemene regels doorkruist, zijn de regels in overeenstemming met elkaar gebracht. 2. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' een kantoor te realiseren. De in het ontwerp genoemde oppervlakte kwam echter niet overeen met de oppervlakte van die aanduiding. Daarom is in de bepaling die de realisatie van het kantoor mogelijk maakt het aantal m² b.v.o. gewijzigd van 75 m² b.v.o. naar 95 m² b.v.o. Daarmee is het over de gehele aanduiding mogelijk om een kantoor met de voorzieningen voor het kantoor te realiseren. 3. De inhoudelijke tekst van de bomenparagraaf is uitgebreid om een duidelijker beeld te schetsen van het effect van de herontwikkeling op de bomen in en nabij het plangebied. 4. In de bijlage van de toelichting is de bezonningsstudie toegevoegd. Deze was abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De bezonningsstudie geeft inzicht in de effecten van de herontwikkeling op de bestaande woningen. Aan de hand van deze studie is in de bouwvelop een wijziging doorgevoerd in het ontwerp ten behoeve van de bestaande woningen. Zo is de woning aan de noordwestelijke zijde van het plangebied aangepast van een 3-laagse woning naar een 2-laagse woning en is de woning verder naar achteren geschoven. Voor het bestemmingsplan heeft het ontbreken van de bijlage niet tot een andere afweging geleid, omdat de inhoud ervan wel is meegenomen in de afweging van het woon- en leefklimaat. Er zijn ook geen zienswijzen over dit onderwerp kenbaar gemaakt.
Beslispunt	
2.	Het ontwerp Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJUTRIV178RIVIERE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJUTRIV178RIVIERE-VA01.dng vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt de voormalige bedrijfslocatie om te zetten naar 35 nieuwbouw koopwoningen, waarvan 55% betaalbare koop en 45% vrije sector koop, 6 onzelfstandige huurwoningen en 2 zelfstandige woningen, 95 m² kantoorruimte en een groen binnenhof.
Argumenten	
2.1	<u>De herontwikkeling van Jutfaseweg 178 draagt bij aan de stedelijke verdichtingsopgave met een gemengd programma zoals benoemd in de RSU</u> Een ambitie uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) is om te verdichten binnen de bestaande stad. In de Woonvisie en de RSU zijn passend en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen. De herontwikkeling betreft een vergroting van de woonvoorraad in verschillende prijscategorieën. Dit plan levert een bijdrage aan deze ambities. Er worden in totaal 35 nieuwbouwwoningen (zonder transformatie monument) gerealiseerd, waarvan minimaal 55% van de woningen in de midden koop categorie conform de woonvisie gemeente Utrecht. Deze woningen worden met voorrang verkocht aan mensen met een midden inkomen (tot €65.000 bruto per jaar). Maximaal 45% van de woningen vallen in de dure koop en zijn bedoeld om de mogelijkheden voor doorstroming in de wijk te vergroten. Doorstromers vanuit de wijk kunnen deze woningen met voorrang kopen. Het toevoegen van 55% midden koopcategorie woningen draagt bij aan de woningvisie om betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in zuidwest. Aangezien in Rivierenwijk het aandeel corporatiebezit 36% bedraagt (waarvan het overgrote deel sociale huur) en er bij de nabijgelegen ontwikkeling aan de Reitdiepstraat sociale huur zal worden toegevoegd, is het daarbij juist wenselijk om op deze locatie woningen in de midden koop categorie toe te voegen.

2.2	<u>De herontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte in Rivierenwijk</u>
	In de huidige situatie is sprake van een volledig verhard gebied. Met de realisatie van het woongebied wordt ook een semi-openbaar en publiek toegankelijk groen binnenhof gerealiseerd. Dit groene gebied biedt mogelijkheden voor sport, spel en beweging. Het ontwerp en de inrichting stimuleren natuurlijk spelen. Ook komen er hierdoor mogelijkheden voor ontmoeting tussen bewoners. De ontwikkeling van het groene binnengebied draagt bij aan de vergroeningsopgave van Rivierenwijk. Het groene binnengebied wordt klimaat adaptief ingericht: de nieuwe verharding wordt zoveel mogelijk voorzien van waterdoorlatende bestrating en regenwater dat op de dichte bestrating valt wordt opgevangen in een wadi. Door de initiatiefnemer wordt voorgeschreven dat de tuinen van de nieuwbouwwoningen voor niet meer dan 50% mogen worden voorzien van verharding in verband met waterberging op eigen terrein. In lijn met de wens van omwonenden wordt er een verbinding voor voetgangers en fietsverkeer van de Berkelstraat naar de Jutfaseweg gerealiseerd om de nieuwe woningen met de achterliggende wijk te verbinden. Parkeren wordt zoveel als mogelijk op het maaiveld uit het zicht van de bebouwing en de openbare ruimte gerealiseerd.
Beslispunt	
3.	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	
3.1	Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst verzekerd. Eventuele planschade is via een anterieure overeenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar.

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de volledige planontwikkeling verzorgen. Dit bestaat onder andere uit het slopen van de opstallen slopen, bouw- en woonrijp maken en ontwikkeling en realisatie van de woningen.

Gemeente Utrecht is eigenaar van (een deel van de) strook grond langs de Jutfaseweg en MOZAIK is daar erfpachter van. Die strook wordt grotendeels openbaar gebied en in de anterieure overeenkomst zijn nadere afspraken gemaakt tussen partijen over het beëindigen van de erfpacht en het leveren van gronden over en weer. Het openbaar gebied buiten de plangrens aan de Jutfaseweg zal in eigendom van de gemeente Utrecht blijven. Het semi-openbaar gebied in het binnenterrein wordt overdragen aan een VvE/ kopersvereniging bestaande uit de kopers van de nieuwbouwwoningen.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd.

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

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden. Dit geldt eveneens voor de gelijktijdig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

Participatie

Ten tijde van de bouwvelop is er een participatietraject doorlopen. Daarvoor zijn twee klankbordgroepen georganiseerd die in vier fasen over de ontwikkeling konden adviseren.

Iedere stap in het ontwikkelproces is afgestemd met de klankbordgroep. Daarbij is rekening gehouden met de wensen van de omwonenden. Op basis van de input is bijvoorbeeld gekozen om het groene binnengebied ook toegankelijk te maken voor omwonenden en komt er een voetgangersverbinding met de Berkelstraat. Daarnaast is de wens uitgesproken om de aansluiting van het plan met de bestaande woningen af te stemmen door bijvoorbeeld het gezamenlijk realiseren van een achterpad en het bereikbaar maken van bestaande achtertuinen.

Er zijn twintig reacties op de bouwvelop gekomen, waarin met name zorgen werden geuit over bezonning, verkeer en parkeren. Daarnaast klonken ook positieve geluiden over het plan, met name over het plan om op deze locatie woningen te bouwen en over het verlopen participatietraject. Naar aanleiding van de reacties op de bouwvelop heeft de initiatiefnemer het bouwplan aangepast. Zo is de woning met bouwnummer 1 aangepast van een 3-laagse woning naar een 2-laagse woning en is de woning verder naar achteren geschoven. Bij het oorspronkelijke plan trad namelijk minimale schaduwwerking op voor de bestaande woningen aan de Hoendiepstraat. Door de aanpassing is de schaduwwerking meer vergelijkbaar met de huidige situatie en is de situatie significant verbeterd ten opzichte van de eerdere planopzet.

Ten tijde van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is er één zienswijze ingediend door een omwonende. Deze zienswijze is van een reactie voorzien in het vaststellingsrapport en het bestemmingsplan is aangepast om de geuite zorg over bouwhoogte en privacy weg te nemen.

Communicatie

Zie onder het kopje Vervolg

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk in de link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk

Bijlagen informatief

- Pdf van het Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk

Februari 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN JUTFASEWEG 178, RIVIERENWIJK	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>3</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>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	9
	ZIENSWIJZE 1	9

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk

Het plangebied ligt aan de Jutfaseweg, aan de zuidzijde van Rivierenwijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied omsloten door de Hoendiepstraat en de woningen zonder tuin aan de Jutfaseweg. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Jutfaseweg met daarnaast de Vaartsche Rijn. De zuidzijde is afgebakend door de inrit van het perceel aan de Berkelstraat en de zijgevels en tuinen van de woningen aan de Berkelstraat en Jutfaseweg. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen aan de Berkelstraat.

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van 35 nieuwe woningen en de renovatie van het bestaande gemeentelijk monument. In dit monument wordt op de begane grond een kantoorruimte, 6 onzelfstandige woonruimten en 2 zelfstandige woonruimten gerealiseerd. Dit in aanvulling op de 12 bestaande onzelfstandige woonruimten die al op de verdieping aanwezig zijn.

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 4 november 2022 tot en met donderdag 15 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er is één zienswijze ingediend.

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 een samenvatting van de zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders

en de gemeenteraad krijgen wel een kopie van de zienswijze 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 zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

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 commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

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

1.3.5 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

De ingediende zienswijze voldoet aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Jutfase 178, Rivierenwijk opgenomen. Op grond van de Wet open overheid (Woo) kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van de ingediende zienswijze, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport 2 februari 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw Jutfaseweg 178, Rivierenwijk.

2.2 Inhoud van de zienswijze

In grote lijnen heeft de zienswijze betrekking op het volgende:

- De hoogte van het appartementencomplex is erg hoog in relatie tot de bestaande bebouwing en het monument en is daarom niet in verhouding.
- Omwonenden zijn bezorgd over privacy als het appartementencomplex vier bouwlagen hoog wordt.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst 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 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing maximale bouwhoogte op de verbeelding

Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied deels gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het gehele blok een maximale bouwhoogte van 13 meter. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter op een deel van het bouwvlak, grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen aan de Jutfaseweg, een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter. Omdat in de zienswijze zorgen zijn geuit over de gevolgen van de bouwhoogte aan die zijde, is de maximale bouwhoogte voor dat deel van het bouwvlak beperkt tot 3,50 meter.

2.3.1.2 Aanpassing artikel 5 lid 2, onder 3 sub 2

In artikel 5 lid 2 onder 3 is tussen sub 1 en 2 een nieuwe bepaling toegevoegd, ten behoeve van het meubilair van de daktuin in blok D. Deze bepaling maakt het mogelijk om in navolging van de aanpassing als genoemd onder 2.3.1.1 wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde te kunnen realiseren ten behoeve van dak meubilair, zoals een opstaande dakrand of een pergolaconstructie ter ondersteuning van een haag, tot een maximale hoogte van 6 meter, gemeten vanaf peil.

Deze bepaling luidt als volgt:

In afwijking van de regel onder 1 mogen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden aangebracht tot een maximale hoogte van 6 meter.

2.3.1.3 Toevoeging specifieke bouwaanduiding – 1 op de verbeelding

Ten behoeve van de invulling van de bepaling in artikel 5 lid 2 onder 3 sub 2 is op de verbeelding de aanduiding aangebracht “specifieke bouwaanduiding – 1”, waarbinnen het is toegestaan om bouwwerken, geen gebouw zijnde maximale bouwhoogte van tot een maximale hoogte van 6 meter te realiseren. Deze maximale bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing in de regels overeenkomstig de Algemene Regels Utrechtse Leest.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de algemene regels zoals op dat moment eveneens ter inzage zijn gegaan verwerkt. Per 2 februari 2023 is het bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht vastgesteld. Omdat dit bestemmingsplan later in werking treedt dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels en om te voorkomen dat dit bestemmingsplan de regels doorkruist, zijn de regels voor zover nodig in overeenstemming met elkaar gebracht.

2.3.2.1 Aanpassing in artikel 5, lid 5.1 onder 2

In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de functieaanduiding ‘kantoor’ een kantoor te realiseren. De in het ontwerp genoemde oppervlakte kwam echter niet overeen met de oppervlakte van die aanduiding. Daarom is in de bepaling die de realisatie van het kantoor mogelijk maakt het aantal m² b.v.o. gewijzigd van 75 m² b.v.o. naar 95 m² b.v.o. Daarmee is het over de gehele aanduiding mogelijk om een kantoor met de voorzieningen voor het kantoor te realiseren.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijze

2.3.3.1 Toelichting op “specifieke bouwaanduiding – 1”

In paragraaf 7.6 van de toelichting op het bestemmingsplan is de bepaling waarin specifieke bouwaanduiding – 1 is opgenomen ten behoeve van de realisatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een maximale hoogte van 6 meter nader toegelicht. De tekst luidt als volgt: “In lid 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde is de specifieke bouwaanduiding – 1 opgenomen, ten behoeve van het ter plaatse realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een maximale hoogte van 6 meter, gemeten vanaf peil. Met toepassing van deze bepaling is het mogelijk om, in afwijking van de algemene regel over bouwwerken, geen gebouw zijnde, ter plaatse van de aanduiding ook plantenbakken, tuinmeubilair en pergola's te realiseren.”

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Hieronder volgt een opsomming van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

2.3.4.1 Aanpassing in de onderbouwing van de Algemene Regels Utrechtse Leest.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de algemene regels zoals op dat moment eveneens ter inzage zijn gegaan verwerkt. Per 2 februari 2023 is het bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht vastgesteld. De wijzigingen die voor dat plan zijn doorgevoerd zijn ook doorgevoerd voor dit bestemmingsplan. Omdat dit bestemmingsplan later in werking treedt dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels en om te voorkomen dat dit bestemmingsplan de regels doorkruist, zijn de regels voor zover nodig in overeenstemming met elkaar gebracht.

2.3.4.2 Aanpassing paragraaf 5.12 “Bomen”

De inhoudelijke tekst van de bomenparagraaf is nader uitgebreid, om een duidelijker beeld te schetsen van de effecten van de herontwikkeling op en nabij het plangebied voor het aspect bomen. De oude tekst luidde als volgt:

“In het plangebied zijn momenteel geen bomen aanwezig. In de nieuwe situatie zullen er wel bomen worden geplant.”

De nieuwe tekst luidt als volgt:

"In het huidige situatie zijn er geen bomen of ander groen binnen het plangebied aanwezig. Het terrein is volledig, 100%, verhard. Het terrein is grotendeels bebouwd met bedrijfspanden en garageboxen en het overige terrein is voorzien van bestrating.



Afbeelding: huidige situatie verharding

In de nabije omgeving van het plangebied zijn wel bomen aanwezig. Tussen de Jutfaseweg en de Vaartsche Rijn zijn volwassen bomen aanwezig. Daarnaast staat er een volwassen boom op het plein aan de Berkelstraat. Deze bomen staan dusdanig ver van het plangebied af dat de bouwwerkzaamheden of de komst van de woningen geen invloed hebben op het (ongehinderd) voortbestaan ervan.

In de nieuwe situatie wordt een groen binnengebied van circa 320 m² gerealiseerd, welke klimaatadaptief en natuurinclusief zal worden ingericht. Binnen dat gebied komen 7 nieuwe bomen en verschillende groepen met heesters en andere beplantingen komen te staan. Deze bomen zullen bestaan uit een boom van de tweede orde in het groene binnengebied, drie bomen van de derde orde en drie leibomen, eveneens van de derde orde. Dit betekent dat deze bomen tot respectievelijk 15 meter en 8 meter kunnen groeien.



NIEUWE SITUATIE JUTFASEWEG 178

Conclusie

In de huidige situatie zijn er geen bomen in het plangebied aanwezig. Bij de realisatie van het project komen er in totaal 7 bomen in het plangebied te staan, samen met verschillende groepen heesters en andere beplantingen. De bestaande bomen in de nabijheid van het plangebied zullen geen hinder ondervinden van het project of de bouwwerkzaamheden.”

2.3.4.3 Toevoeging van de bezonningsstudie in bijlage 2

In het ontwerp bestemmingsplan ontbrak abusievelijk de bezonningsstudie. Deze studie is alsnog toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. Zie bijlage 2, “Bezonningsstudie”.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener geeft aan dat het appartementencomplex met 4 bouwlagen en een bouwhoogte van 13 meter te hoog ten opzichte van de bestaande bebouwing en het monumentale pand aan de Jutfaseweg ter plaatse. Indiener vraagt daarbij waarom de verhouding niet inzichtelijk is gemaakt in de bouwenvelop en plaatst daarbij het verzoek of dit alsnog kan. Daarnaast geeft indiener aan dat er zorgen zijn over de privacy in de tuinen aan de Jutfaseweg 184 – 191, als de bouwhoogte van 4 bouwlagen wordt aangehouden. Indiener verzoekt daarom expliciet om de bouwhoogte van het appartementencomplex te beperken tot 3 bouwlagen.

Reactie

De bouwhoogte van het appartementsgebouw aan de Jutfaseweg bedraagt 13 meter en bestaat uit drie bouwlagen met daarop een vierde bouwlaag onder de kap. De bestaande bebouwing aan de Jutfaseweg wordt gekenmerkt door uiteenlopende bouwstijlen en bouwhoogtes. In grote lijnen varieert de bouwhoogte van twee lagen met kap tot vijf bouwlagen. Het voorgestelde appartementsgebouw van vier bouwlagen is gemiddeld te noemen en daarmee passend in het hoogtebeeld. Voor de herontwikkeling is aansluiting op de bestaande omgeving gezocht en is er voor de versterking van het homogene karakter juist gekozen voor een hogere bebouwing van vier bouwlagen aan de Jutfaseweg. De bebouwing van het appartementsgebouw is hoger dan het naastgelegen monument. Om het monument in de nieuwe situatie een markante positie te geven is daarom de bebouwing van het appartement verder terug gelegen ten opzichte van het monument.

Het is begrijpelijk dat indiener zich zorgen maakt over het aspect privacy wanneer naast bestaande woningen een hoger bouwvolume mogelijk wordt gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan ligt over het gehele bouwvlak van het appartementsgebouw de mogelijkheid om tot 13 meter hoog te bouwen. Aan de zijde van de Jutfaseweg 184 – 194 is in het ontwerp echter geen sprake van een volledig bebouwd bouwblok van vier bouwlagen aan de achterzijde. Het gebouw is namelijk ontworpen als hoek-vorm. Een deel van het gebouw aan de zijde van de achtertuinten van de bestaande woningen aan de Jutfaseweg wordt beperkt tot één bouwlaag, waarbij een haag aan de zijde van de bestaande woningen wordt gerealiseerd. Daarmee wordt de privacy van omwonenden voldoende gewaarborgd en is geen sprake van directe kijk op de tuinen van de naastgelegen woningen. Om te voorkomen dat het gehele bouwblok (bijvoorbeeld) op een later moment alsnog volledig met vier bouwlagen wordt bebouwd, is de mogelijke bouwhoogte voor het betreffende gedeelte dat direct grenst aan de achtertuinten van de belendende bestaande woningen aan de Jutfaseweg naar aanleiding van de zienswijze beperkt tot de bouwhoogte van één bouwlaag.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 is aangegeven.