

Raadsbesluit

Vaststelling Bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	10313302
Jaargang en nummer	2022, nr. 148
Vergaderdatum Raad	1 december 2022
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Het vaststellingsrapport *Bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld* vast te stellen, waarin is beschreven dat het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKON135MAARSMEREV-VA01.gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPKON135MAARSMEREV-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de bouw van twee woningen, zeven recreatiewoningen en de aanleg van een recreatief wandelpad met ecologische oevers langs de Oud Wulverbroekwetering mogelijk wordt gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 december 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
06/12/2022 10:00:38 CET
Id: 19896eeb-ea14-4275-b873-87ae721e5864
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
02/12/2022 14:53:35 CET
Id: 19896eeb-ea14-4275-b873-87ae721e5864
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	10313302
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. Het vaststellingsrapport *Bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld* vast te stellen, waarin is beschreven dat het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKON135MAARSMEREV-VA01.gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPKON135MAARSMEREV-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de bouw van twee woningen, zeven recreatiewoningen en de aanleg van een recreatief wandelpad met ecologische oevers langs de Oud Wulverbroekwetering mogelijk wordt gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie plaatsvinden waarbij 7 recreatiewoningen en 2 reguliere woningen worden gebouwd en een openbaar recreatief wandelpad met ecologische oevers kan worden aangelegd. De ontwikkeling past in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.

Context

Aanleiding

De eigenaren van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Koningsweg 135 willen de locatie herontwikkelen om tot een passende nieuwe invulling van de locatie te komen. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 juni 2022 tot en met donderdag 21 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er is 1 zienswijze ingediend. Het is nu zover dat een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden genomen.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Voor iedereen is het mogelijk geweest om tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag, zijn zienswijze te geven. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. 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).

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Koningsweg 135 plaatsvinden, waarbij het verhard en bebouwd oppervlak wordt verminderd en de ruimtelijke inpassing en programmatische kaders juridisch-planologisch wordt vastgelegd. De initiatiefnemers slopen 7.500 m² kassen en een voormalige bedrijfswoning. Op hoofdlijnen is het plan om daarvoor in de plaats twee nieuwe woningen en zeven recreatiewoningen in het open landschap te bouwen. Ook wordt een nieuw openbaar recreatief wandelpad met ecologische oevers aangelegd langs de Oud Wulverbroekwetering.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De herontwikkeling van de locatie betreft een particulier initiatief. Bij de vaststelling van het intentiedocument in 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat voor deze ontwikkeling het UPP0 voor plotontwikkeling wordt doorlopen. Dit houdt in dat de verdere uitwerking van het initiatief kan plaatsvinden gelijktijdig met het opstellen van de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan dat nodig is om de herontwikkeling mogelijk te maken. De herontwikkeling past in het door de raad op 9 juli 2020 vastgestelde [Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd](#) en is daarin al concreet benoemd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Het vaststellingsrapport <i>Bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld</i> vast te stellen, waarin is beschreven dat het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport is de binnengekomen zienswijze beantwoord en is aangegeven dat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen en dat het bestemmingsplan hierop is aangepast.</u> Er is 1 zienswijze over het bestemmingsplan ingediend door omwonenden. De zienswijze is in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast (bouwvlak van een nieuwe woning is opgeschoven).
Besispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.</u> 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 initiatiefnemers is op 29 juni 2022 een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt. Ook is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet nodig is een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of fasering (van de uitvoering) te bepalen en het is niet nodig om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen.
Besispunt	
3	Het bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.MRO.0344.BPKON135MAARSMEREV-VA01.gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPKON135MAARSMEREV-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de bouw van twee woningen, zeven recreatiewoningen en de aanleg van een recreatief wandelpad met ecologische oevers langs de Oud Wulverbroekwetering mogelijk wordt gemaakt.
Argumenten	
3.1	<u>Met het bestemmingsplan wordt voorzien in een passende nieuwe invulling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie dat haar oorspronkelijke functie heeft verloren.</u> Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Koningsweg 135 mogelijk gemaakt waarbij het verhard en bebouwd oppervlak wordt verminderd. De nieuwe invulling van de locatie voor woon-, ecologische- en recreatieve functies is beter passend in de omgeving en draagt bij aan het versterken van de verbinding met het landschap. De herontwikkeling geeft invulling aan de visie

	voor het gebied zoals vastgelegd in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd en aan de doelen uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht.
3.2	<u>Het bestemmingsplan draagt bij aan de gemeentelijke ambities voor dit gebied op het gebied van duurzaamheid, klimaatbestendigheid en gezond stedelijk leven.</u> Bij de herontwikkeling is energiezuinig bouwen en het toepassen van duurzame materialen het uitgangspunt. Ook op andere wijze wordt binnen het voornemen bijgedragen aan een duurzame invulling met aandacht voor het klimaat. Zo is er per saldo sprake van een afname van bebouwing en verharding op de locatie. Het plangebied ligt verder aan de rand van de stad waar de druk op de gezondheid ten opzichte van een meer stedelijk gebied relatief laag is. Door het toevoegen van extra groen aan de locatie en de aanleg van een recreatief wandelpad met ecologische oevers wordt de kwaliteit van de leefomgeving verder versterkt. Samen met de route over het terrein aan de andere zijde van de Oud Wulvenbroekwetering ontstaat een nieuw wandelrondje door het Lunettenpark. Dit draagt positief bij aan de ambitie van het grotere voetgangersnetwerk en de betere toegankelijkheid van het gebied. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat de gewenste ontwikkeling geen belemmering vormt voor de aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Eventuele planschade is afgewenteld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers en grondeigenaren. De grond voor het aan te leggen openbare wandelpad wordt door de initiatiefnemers om-niet overgedragen aan de gemeente, hierover zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Met de naast gelegen burelen zijn in een separate koopovereenkomst afspraken gemaakt over de grond die benodigd is om het wandelpad aan te kunnen laten sluiten op de openbare ruimte. De aanleg van het openbare wandelpad met ecologische oevers is onderdeel van het project Lunettenpark. De kosten die gepaard gaan met de overdracht van grond (o.a. koop- en anterieure overeenkomst) en de inrichting van het wandelpad, komen ten laste van het aankoopbudget sport en groen dat conform besluitvorming voorjaarsnota ingezet kan worden om waardedaling en inrichting van aangekochte grond te bekostigen.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en 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 de zienswijze 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.

Participatie

Omwonenden van de planlocatie zijn door de initiatiefnemers op meerdere momenten geïnformeerd over de herontwikkeling van de locatie en dat een bestemmingsplanprocedure in voorbereiding is. Er zijn tijdens de gesprekken, tijdens de informatiebijeenkomst of op een andere manier uit de omgeving geen specifieke aandachtspunten bekend waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Zie ook paragraaf 6.2.1 van het bestemmingsplan waarin de participatie is beschreven.

In het kader van de wettelijke bestemmingsplanprocedure, heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Ook tijdens deze periode zijn omwonenden rechtstreeks geïnformeerd over de ter inzage legging.

Communicatie

De indiener van zienswijze is op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op hun zienswijze aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje 'vervolg' over de wijze van communicatie over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

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 bestemmingsplan *Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld* in de link naar RoPubliceer.
- Vaststellingsrapport *bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld*.

Bijlagen informatief

- Pdf van het bestemmingsplan *Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld*

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Koningsweg 135,
Maarschalkerweerd, Mereveld

5 september 2022

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.2	DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	4
2.1	TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN	4
2.2	ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN	4
2.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN.....	4
2.4	PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING.....	4
2.5	BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN	5
3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	6
3.1	WIJZIGING VAN DE TOELICHTING; NIEUW COALITIEAKKOORD.....	6
4	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
	ZIENSWIJZE 1.....	7

1 Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het oosten van Utrecht en bestaat uit het voormalige agrarische bedrijfsperceel Koningsweg 135 en direct aansluitende woonpercelen.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is om de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie mogelijk te maken. De initiatiefnemers slopen 7.500 m² kassen en een voormalige bedrijfswoning. Op hoofdlijnen is het plan om daarvoor in de plaats twee nieuwe woningen en zeven recreatiewoningen in het open landschap te bouwen. Ook wordt een nieuw openbaar recreatief wandelpad met ecologische oevers aangelegd langs de Oud Wulverbroekwetering.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk **Error! Reference source not found.** wordt de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt benoemd dat het bestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om een wijziging van de toelichting van het plan.

In hoofdstuk 4 wordt de ingekomen zienswijze behandeld. De indieners verzoeken om 1 van de bouwvlakken iets op te schuiven.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 juni 2022 tot en met donderdag 21 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan aanbieden aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door omwonenden. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De behandeling van de zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

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

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.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de 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.

2.5 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.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Wijziging van de toelichting; nieuw coalitieakkoord

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een nieuw coalitieakkoord tot stand gekomen. De tekst over het (oude) coalitieakkoord in paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd en vervangen door een actuele tekst die ingaat op het coalitieakkoord *'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'*.

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Positie bouwvlak

In de zienswijze geven indieners aan positief over de ontwikkeling te zijn, maar dat ze meer ruimte wensen tussen het nieuwe bouwvlak ten westen van Koningsweg 133E en het perceel van Koningsweg 133E.

Reactie

De in de zienswijze voorgestelde verschuiving van het bouwvlak stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. Naar aanleiding van de zienswijze is in overleg met de initiatiefnemers het bestemmingsplan aangepast zodat de ruimte tussen de woningen wordt vergroot van 6,5 meter naar 8 meter conform het verzoek in de zienswijze.

2. Hoogteverschil in het terrein

Indieners hebben een vraag over de lokale hoogteverschillen en hoe hier bij de nieuwbouw mee om wordt gegaan. Hierbij geven indieners aan dat het perceel waarop de nieuwe woning wordt gebouwd lager is dan de weg. Het peil waarop de nieuwe woning gebouwd mag worden is hoger en indieners vragen zich af hoeveel de grond opgehoogd mag worden, en hoe dat in verhouding moet staan met de buurwoning waarvan de tuin lager is. Indieners willen geen "muur" van grond naast hun huis.

Reactie

Het klopt dat er hoogteverschillen zijn op de percelen langs de Koningsweg. Het verloop is ongeveer een meter waarvan het gros van het verloop bij de perceelsgrens met de Koningsweg zit.

Het peil waarvan gemeten moet worden voor het bepalen van de bouwhoogte, is het peil zoals vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat (in deze situatie) het peil het gemiddeld afgewerkte maaiveld is en niet de hoogte van de Koningsweg. Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, is het peil waarop de nieuwe woning gebouwd mag worden niet hoger dan de Koningsweg maar lager. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen die beperkingen stellen aan het ophogen van het perceel voor de nieuwe woning.

De nieuwe woning wordt op gelijke hoogte als de andere woningen aan de Koningsweg gebouwd. Om dit te bereiken, is het nodig om ter plaatse van de nieuwe woning het perceel op te hogen. Het is niet de intentie van de initiatiefnemers om het gehele perceel op te hogen (net zoals niet het geval is op het perceel van indieners). Inmiddels is hier door de initiatiefnemers met de indieners van de zienswijze nader over gesproken. Er is afgesproken om op een natuurlijke manier aan te sluiten op de tuin van indieners en in overleg met de burens een erfafscheiding te plaatsen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan aangepast (bouwvlak van de nieuwe woning in het bebouwingslint van de Koningsweg is iets opgeschoven).