

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	4224658
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	21 december 2017
Jaargang en nummer	2017, nr. 118
Beleidsveld	Grondzaken

Vaststelling Bestemmingsplan Van Lieflandlaan, Tuindorp

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen;
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 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 Van Lieflandlaan, Tuindorp dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLIEFLANDTUINOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLIEFLANDTUINOOST-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 21 december 2017

De griffier

mr. M. van Hall



De plv. voorzitter gemeenteraad

M.A. Koning MSc



voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	4224658
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Grondzaken

Vaststelling Bestemmingsplan Van Lieflandlaan, Tuindorp

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen;
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 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 Van Lieflandlaan, Tuindorp dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLIEFLANDTUINOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLIEFLANDTUINOOST-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_8988

Bijlage: Bestemmingsplan Van Lieflandlaan, Tuindorp

Bijlage: Verbeelding Bestemmingsplan van Lieflandlaan, Tuindorp

Bijlage: Vaststellingsrapport Van Lieflandlaan Tuindorp Incl anonieme zienswijze

Bijlage: Besluit hogere waarde Van Lieflandlaan Tuindorp (Wet Geluidhinder)

Bijlage: Weblink Bestemmingsplan Van Lieflandlaan Tuindorp

Eerdere besluitvorming

Behandeling in de Combistaf WGRO heeft plaatsgevonden op 2 oktober 2017.

Uitvoering

Context

Plangebied en doel

Het plangebied betreft het voormalige sportveld bij de school aan de Van Lieflandlaan, dat ligt tussen de Mr. Tripkade, de Reinder Blijstralaan en de Joannes J.F. Waplaan en een woonwagenlocatie aan de Van Lieflandlaan. Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch mogelijk maken van 20 woningen (een rij van zeven woningen in het noorden (bij de school) en twee rijen van vijf en acht woningen aan de oostzijde van de locatie (aan de kant van de Mr. Tripkade). Daarbij worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt veel aandacht besteed aan een groene inrichting van de openbare ruimte.

Overzicht voorgaande fasen

De planvorming kent een lange voorgeschiedenis, waarbij er vanaf 2005 gesproken werd over een woningbouwontwikkeling. In 2007 heeft de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld. In de NvU zijn kaders aangegeven voor het bouwen van 38 woningen op deze plek. Nadat in 2008 een aanbesteding was mislukt, zijn de randvoorwaarden uit de NvU voor een nieuwe tender tegen het licht gehouden en enigszins versoepeld. Er is een nieuwe basiskaart met ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld en eisen met betrekking tot het woningtype zijn losgelaten. Ook die tender is mislukt, mede door de moeilijke omstandigheden op de woningmarkt. In 2015 zijn opnieuw partijen benaderd voor de realisatie van een woningbouwplan. Er is hierbij opnieuw gezocht naar mogelijkheden om meer flexibiliteit te bieden voor de planvorming.

Daaraan voorafgaand heeft het college op 4 juni 2015 de raadscommissie geïnformeerd over de bijgestelde randvoorwaarden voor de openbare tenderprocedure. Ten opzichte van de vorige aanbestedingen zijn de omwonenden actiever bij het proces betrokken. Met een stemming is in juni 2016 door de buurt met een grote meerderheid het plan van DAO Projectontwikkeling in combinatie met Thunnissen Bouw geselecteerd. Ook zijn de omwonenden betrokken bij de verdere uitwerking van het winnende plan. Het participatieproces is beschreven in paragraaf 6.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan heeft bijna de helft minder woningen dan in de NvU is voorzien. Het plan is financieel haalbaar én maakt tegelijk veel groene buitenruimte mogelijk waarbij zoveel mogelijk bomen worden behouden. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van dit plan, dat voldoet aan de bijgestelde tendervoorwaarden en dat rekening houdt met de wensen vanuit de buurt.

Besluit hogere waarden

Burgemeester en wethouders hebben hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld op grond van de Wet geluidhinder. De 'voorkeursgrenswaarde' wordt vanwege wegverkeer en railverkeer overschreden.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 mei 2017 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze bij de raad binnengekomen. De zienswijze is opgenomen in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Van Lieflandlaan, Tuindorp. In het vaststellingsrapport is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Vervolgprocedure

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

Op dit raadsvoorstel is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht niet van toepassing (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
In de zienswijze afkomstig van ProRail wordt verzocht om een trillingsonderzoek uit te laten voeren naar de effecten van trillingen afkomstig van het nabijgelegen spoor. In reactie op de zienswijze is het onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat geenszins sprake is van hinderlijke trillingen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners.
De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en ProRail heeft aangegeven haar zienswijze hiermee als voldoende beantwoord te achten. In het vaststellingsrapport wordt nader ingegaan op de behandeling van de zienswijze.

Beslispunt

- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 2.1 De wijzigingen zijn nodig om de algemene regels over bouwen en gebruik te uniformeren.
Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de algemene regels over bouwen en gebruik in overeenstemming gebracht met de regels zoals die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'. Dit plan is onlangs door het college aan de raad ter vaststelling aangeboden en ziet voor zover hier relevant op het uniformeren van de algemene regels over het bouwen en het gebruik in alle Utrechtse bestemmingsplannen. In paragraaf 2.1 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen nader toegelicht.

Beslispunt

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

Argumenten

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

Beslispunt

- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 4.1 Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken
Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anders verzekerd is, namelijk via gemeentelijke grondexploitatie; en
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet

noodzakelijk is; en
c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

Op basis van de gemeentelijke grondexploitatie levert de gemeente de grond bouwrijp en draagt zorg voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente richt alleen de definitieve situatie van de openbare ruimte in. De inrichting van de uitgeefbare grond is voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Tijdelijke inrichting is voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. In geval van gefaseerde oplevering van de woningen wordt de tijdelijke inrichting/ontsluiting door de ontwikkelende partij verzorgd.

Beslispunt

- 5 Het bestemmingsplan Van Lieflandlaan, Tuindorp dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLIEFLANDTUINOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLIEFLANDTUINOOST-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 5.1 Het bestemmingsplan voorziet in een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast.
Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 20 woningen op een al lang braakliggend terrein. Dit plan is de uitkomst van een tenderprocedure waarbij omwonenden actief bij het proces zijn betrokken. Zij hebben het winnende plan mogen selecteren en hebben ruimte gekregen bij de verdere uitwerking van dit plan. De omwonenden vonden een groene inpassing van het project belangrijk en gaven aan veel waarde te hechten aan het voorkomen van parkeeroverlast als gevolg van de nieuwe woningen. De ontwikkelende partij heeft daarom in de uitwerking van zijn plan veel aandacht besteed aan een groene inrichting van de openbare ruimte en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Er worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee geheel wordt voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwe woningen. Van deze parkeerplaatsen zijn er 23 in de openbare ruimte gesitueerd en 7 parkeerplaatsen liggen op privaat terrein bij de woningen. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op het parkeergebied (B1) en de omvang van de woningen en past binnen de bandbreedte die van toepassing is op basis van de Nota stallen en parkeren.
- 5.2 Het bestemmingsplan past binnen de op 12 juli 2007 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten.
In deze NvU zijn ruimtelijke en functionele uitgangspunten opgenomen voor deze ontwikkelingslocatie. Het opgestelde plan blijft binnen deze kaders en sluit tevens aan op overige relevante beleidskaders. Het plan met 20 woningen is financieel haalbaar én maakt het tegelijk mogelijk een openbare ruimte met kwaliteit te realiseren waarin veel aandacht is voor een groene invulling. Door de woningen aan de randen van de locatie te situeren, kunnen zoveel mogelijk bestaande bomen worden behouden en krijgt de openbare ruimte een prettige maat en schaal. In de door de raad vastgestelde NvU werd uitgegaan van 38 woningen met 52 parkeerplaatsen. Aangezien het huidige plan uitgaat van 30 parkeerplaatsen is het ruimtebeslag van de parkeerplaatsen een stuk minder dan aanvankelijk voorzien.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte [REDACTED]
Kenmerk	4224658
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	21 december 2017
Jaargang en nummer	2017, nr. 118
Beleidsveld	Grondzaken

Vaststelling Bestemmingsplan Van Lieflandlaan, Tuindorp

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen;
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 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 Van Lieflandlaan, Tuindorp dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLIEFLANDTUINOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLIEFLANDTUINOOST-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 21 december 2017

De griffier	De plv. voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	M.A. Koning MSc

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Van Lieflandlaan, Tuindorp

30 oktober 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN VAN LIEFLANDLAAN, TUINDORP	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	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.1	AMBTSHALVE WIJZIGING VAN DE JURIDISCHE REGELING.....	5
2.1.1	<i>Aanpassing artikel 6.1: Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Aanpassing artikel 6.2: Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan</i>	<i>5</i>
2.1.3	<i>Aanpassing artikel 6.3: Voorwaardelijke verplichting over parkeren</i>	<i>6</i>
2.1.4	<i>Aanpassing artikel 6.4: Woningvorming en omzetting.....</i>	<i>6</i>
2.1.5	<i>Aanpassing artikel 7.1: Strijdig gebruik</i>	<i>7</i>
2.1.6	<i>Schrappen artikel 7.2: Voorwaardelijke verplichting over parkeren</i>	<i>7</i>
2.1.7	<i>Aanpassing artikel 7.3: Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen</i>	<i>7</i>
2.2	WIJZIGING VAN DE ONDERBOUWING NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN	8
2.2.1	<i>Toevoeging paragraaf 5.4 aan de toelichting.....</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Toevoeging van het trillingsonderzoek aan de Bijlagen bij de toelichting</i>	<i>8</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZE	9
	ZIENSWIJZE 1	9
	BIJLAGE 1: (GEANONIMISEERDE) ZIENSWIJZE.....	10

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Van Lieflandlaan, Tuindorp

Het plangebied betreft het voormalige sportveld bij de school aan de Van Lieflandlaan. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door deze school, aan de oostzijde door de percelen met woningen aan de Mr. Tripkade, aan de zuidzijde door de Reinder Blijstralaan en aan de westzijde door de woonpercelen aan de Joannes J.F. Waplaan en een woonwagenlocatie aan de Van Lieflandlaan. Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van 20 woningen (een rij van zeven woningen in het noorden (bij de school) en twee rijen van vijf en acht woningen aan de oostzijde van de locatie (aan de kant van de Mr. Tripkade). Daarbij worden 30 parkeerplaatsen aangelegd en wordt een mooi ingerichte buitenruimte gerealiseerd. Het plan heeft veel aandacht voor groen, duurzaamheid en kwaliteit.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 1 wordt onder andere aangegeven dat er tijdens de inzage termijn één zienswijze is ingediend, hoe deze wordt behandeld en hoe de procedure voor de vaststelling er uit ziet.

In hoofdstuk 2 worden de wijzigingen opgesomd die naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve zijn gemaakt. 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. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 wordt de zienswijze behandeld. De zienswijze is 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.

De bijlage achterin dit document bevat de (geanonimiseerde) zienswijzen.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 4 mei 2017 tot en met woensdag 14 juni 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze naar voren gebracht afkomstig van ProRail.

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.

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 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 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 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

In dit hoofdstuk worden eerst de wijzigingen van de juridische regeling opgesomd; dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding. Vervolgens worden de wijzigingen weergegeven in de toelichting en de bijlagen daarbij.

2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de algemene regels over bouwen en gebruik in overeenstemming gebracht met de regels zoals die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan '*Chw Algemene regels over bouwen en gebruik*'. Dit plan is onlangs door het college aan de raad ter vaststelling aangeboden en ziet voor zover hier relevant op het uniformeren van de algemene regels over het bouwen en het gebruik in alle Utrechtse bestemmingsplannen. Voor de volledigheid worden de artikelen waar slechts redactionele aanpassingen in zijn doorgevoerd ook op deze plek weergegeven.

2.1.1 Aanpassing artikel 6.1: Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

In artikel 6, lid 1, wordt de tekst van het ontwerp:

"Een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.",

vervangen door de volgende tekst:

Een bouwgrens, niet zijnde een bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of door andere ondergeschikte bouwdelen.

2.1.2 Aanpassing artikel 6.2: Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

In artikel 6, lid 1, wordt de tekst van het ontwerp:

"Een bouw- en bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:

- a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
- b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
- c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt."

vervangen door de volgende tekst:

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:

- a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;*
- b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;*
- c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.*

2. *Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als*
- a. *de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of*
 - b. *de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.*

2.1.3 Aanpassing artikel 6.3: Voorwaardelijke verplichting over parkeren

In artikel 6, lid 3, wordt de tekst van het ontwerp:

- a. "Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden."

vervangen door de volgende tekst:

- a. *Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.*
- b. *Als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.*

2.1.4 Aanpassing artikel 6.4: Woningvorming en omzetting

In artikel 6, lid 4, wordt de tekst van het ontwerp:

- a. "Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 Huisvestingsverordening 2015, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de privacy van omwonenden;
 3. het verkeer en de parkeersituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden."

vervangen door de volgende tekst:

- a. *Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.*
- b. *Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 1. *het woon- en leefmilieu;*
 2. *de privacy van omwonenden;*
 3. *het verkeer en de parkeersituatie;*
 4. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

2.1.5 Aanpassing artikel 7.1: Strijdig gebruik

In artikel 7, lid 1, wordt de tekst van het ontwerp:

“Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.”

vervangen door de volgende tekst:

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;*
- b. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;*
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;*
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;*
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;*
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;*
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.*

2.1.6 Schrappen artikel 7.2: Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 7, lid 2, waarvan de tekst van het ontwerp luidt:

“Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden.”

wordt geschrapt.

2.1.7 Aanpassing artikel 7.3: Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

In artikel 7, lid 3, wordt de tekst van het ontwerp:

- a. “Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a, en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 Huisvestingsverordening 2015, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefmilieu;
 - 2. de privacy van omwonenden;
 - 3. het verkeer en de parkeersituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.”

vervangen door de volgende tekst:

- a. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.*
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 - 1. het woon- en leefmilieu;*
 - 2. de privacy van omwonenden;*
 - 3. het verkeer en de parkeersituatie;*
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

2.2 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.2.1 Toevoeging paragraaf 5.4 aan de toelichting

Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail is hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met paragraaf '5.4 Trillinghinder' waarin de resultaten van het uitgevoerde trillingsonderzoek beknopt zijn weergegeven.

2.2.2 Toevoeging van het trillingsonderzoek aan de Bijlagen bij de toelichting

Het trillingsonderzoek is als bijlage 1 aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

3 Beoordeling van de zienswijze

Zienswijze 1

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze naar voren gebracht afkomstig van ProRail. In haar zienswijze heeft ProRail verzocht om een trillingsonderzoek uit te voeren naar de effecten van trillingen afkomstig van het nabijgelegen spoor.

In haar zienswijze stelt ProRail dat vanwege de beoogde locatie van de nieuwe woongebouwen nabij het spoor, trillinghinder kan ontstaan voor de toekomstige bewoners als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. ProRail raadt dan ook aan om het aspect trillingen te betrekken bij het bestemmingsplan door indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus. In ieder geval voor de eerstelijns bebouwing. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden, zoals bijvoorbeeld aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR), dan adviseert ProRail eisen/maatregelen op te nemen ten aanzien van de constructie van de gebouwen in de uitwerking van het plan en/of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Reactie

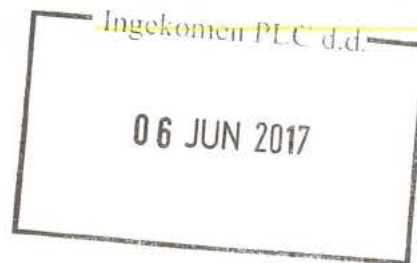
In reactie op de zienswijze is het gevraagde trillingsonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat de geregistreerde trillingssterkten ter plaatse van de projectlocatie zeer laag zijn. De trillingssterkten blijven ruim onder de streefwaarden die hierop van toepassing zijn. Hieruit volgt dat er geenszins sprake is van hinderlijke trillingen en dat er daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners.

De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Op 19 september heeft ProRail aangegeven haar zienswijze hiermee als voldoende beantwoord te achten.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met paragraaf 5.4 Trillinghinder waarin de resultaten van het trillingsonderzoek beknopt zijn weergegeven. Tevens is het volledige onderzoek als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Bijlage 1: (geanonimiseerde) zienswijze



Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

VERZONDEN - 1 JUNI 2017

Datum 29 mei 2017
Ons kenmerk LJV/Ut/PLA/ZW/#1179
Onderwerp Utrecht; Ontwerp
bestemmingsplan
"Van Lieflandlaan, Tuindorp"

Eigenaar
Telefoonnummer
Faxnummer
E-mail



Geachte Raad,

Financiën
Leefomgeving, Juridische
zaken en Vastgoed

Het ontwerp-bestemmingsplan "Van Lieflandlaan, Tuindorp", welke met ingang van 4 mei tot en met 14 juni 2017 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om - in formele zin - tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

Bezoekadres
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

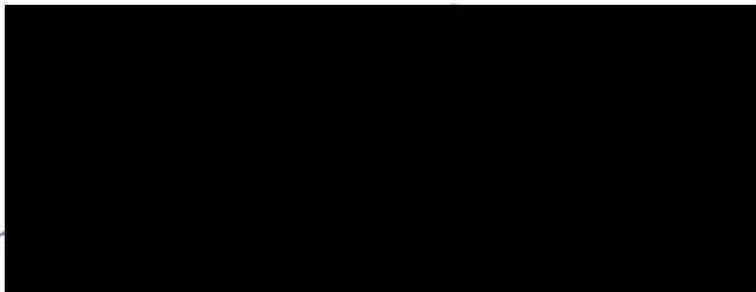
Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

www.prorail.nl

Trillingen

Omdat de beoogde woongebouwen dichtbij (ca 108 meter) het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Wij raden u dan ook aan om het aspect trillingen te betrekken bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Wij raden aan om indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus. In ieder geval voor de eerstelijns bebouwing. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden, zoals bijvoorbeeld aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR), dan adviseren wij eisen/maatregelen op te nemen ten aanzien van de constructie van de gebouwen in de uitwerking van het plan en / of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.



ProRail

02-06-2017

Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

postnl

0106065645
04-06-17 -/-
NIE 7-BRENG-4

70

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

TNT Post
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



11200 #3502x0x#00#0000#



**Leefomgeving, Juridische zaken
en Vastgoed (LJV)**

Postbus 2038 (TB 1.08)
3500 GA Utrecht