

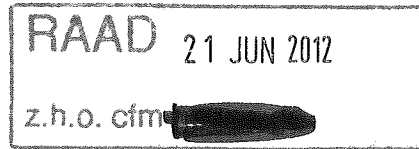
voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.067894
Vergadering Raad
Vergaderdatum 21 juni 2012
Jaargang en nummer 2012 – 53



Gemeente Utrecht



Vaststelling bestemmingsplan Slingeraklaan–Zandweg

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

- 1 de zienswijze van reclamant 9, conform het vaststellingsrapport niet ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze van reclamant 3, conform het vaststellingsrapport, deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
- 3 De overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 4 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief de in het vaststellingsrapport voorgestelde wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 5 het bestemmingsplan Slingeraklaan Zandweg, in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPSLINGERLAZANDWEG-0401, inclusief de ondergrond als vervat bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn, met de bijbehorende regels gegeven de beslispunten 1 tot en met 4 gewijzigd vast te stellen en
- 6 vast te stellen dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

BP Slingeraklaan–Zandweg– B–punt 21 juni, maar onder voorbehoud. De wethouder moet nog een punt uitzoeken en weet niet zeker of dat voor 21 juni 2012 gaat lukken.

datum: 29 mei 2012

status: B

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



Vaststelling bestemmingsplan Slingeraklaan–Zandweg

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijze van reclamant 9, conform het vaststellingsrapport niet ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze van reclamant 3, conform het vaststellingsrapport, deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
- 3 De overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 4 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief de in het vaststellingsrapport voorgestelde wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 5 het bestemmingsplan Slingeraklaan Zandweg, in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPSLINGERLAZANDWEG-0401, inclusief de ondergrond als vervat bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn, met de bijbehorende regels gegeven de beslispunten 1 tot en met 4 gewijzigd vast te stellen en
- 6 vast te stellen dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Argumenten

- 1.1 De zienswijze van reclamant 9 is te laat ingediend.
- 2.1 De zienswijze van reclamant 3 geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide reactie hierop wordt verwezen naar de vaststellingsrapport.
- 3.1 De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op verlies aan uitzicht, vrees voor waardedaling van onroerend goed en zorgen over de verkeersdruk en het parkeren voor wat betreft de nieuwbouw.
- 4.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen. Bij het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan Slingeraklaan Zandweg moeten de ingediende zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen.
- 5.1 De zorgvuldige voorbereiding en de in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



- 5.2 Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.
- 5.3 Omdat het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen dient het gewijzigd te worden vastgesteld conform de wijzigingen zoals die zijn aangegeven in het vaststellingsrapport.
- 6.1 Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Kanttekeningen

- 2.1 De zienswijze van deze reclamant heeft betrekking op het bouwen van twee woningen op korte afstand van zijn bedrijf.
- 6.1 Voor het treffen van de geluidsisolerende maatregelen zal een voorziening getroffen worden.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



Vaststelling bestemmingsplan Slingeraklaan–Zandweg

Context

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan Slingeraklaan–Zandweg is de nieuwbouw van 40 woningen aan de Slingeraklaan en de Zandweg planologisch-juridisch mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent totstandgekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen. De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Houtrakgracht, de Slingeraklaan, de Zandweg en de Gouderaklaan. Het plangebied sluit aan op de grenzen van omliggende plangebieden.

Overzicht voorgaande fasen.

In het juni 2010 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Slingeraklaan–Zandweg door ons vastgesteld. In dezelfde periode is een conceptontwerpbestemmingsplan gemaakt, dat in het kader van het verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan de verplichte overlegpartners. Het resultaat van het overleg is als bijlage 1 in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 2 september 2010 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn negen zienswijzen binnengekomen. Daarnaast is één reactie na het verstrijken van de termijn van zes weken ingediend. Voor deze late indiening is geen verschoonbare reden opgegeven. Deze zienswijze is om deze reden niet ontvankelijk en blijft daarom buiten behandeling.

Naar aanleiding van een van de zienswijzen diende nader onderzoek te worden gedaan naar de geluidsoverlast, die kan ontstaan door de aanwezigheid een vergund timmerbedrijf op korte afstand van enkele nieuw geprojecteerde woningen. Tevens werd onderzoek gedaan naar de noodzakelijke maatregelen om enerzijds een goed woonmilieu voor twee van de geprojecteerde nieuwbouwwoningen te kunnen garanderen en anderzijds te voorkomen dat het nieuwbouwplan belemmeringen zou opleveren voor het nabijgelegen timmerbedrijf. Dit onderzoek heeft, vanwege de enigszins complexe situatie ter plaatse, langer geduurd dan gepland. Daardoor kon de wettelijke termijn van vaststelling van dit bestemmingsplan binnen twaalf weken

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



na afloop van de tervisielegging niet gehaald worden. Deze termijn is echter een termijn van orde en op overschrijding daarvan staat geen sanctie. Inmiddels is aan de hand van het nadere onderzoek duidelijk geworden dat, mits er bepaalde geluidsisolerende maatregelen getroffen worden bij het timmerbedrijf, voorzien kan worden in een goede ruimtelijke ordening en in een op akoestisch gebied aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor de nieuw te bouwen woningen.

Advies Wijkraad

Op 16 juni 2010 heeft de wijkraad advies uitgebracht over het plan. In algemene zin is de wijkraad verheugd dat de bestemming in het verlengde van de schapenweide groen blijft, en deze belangrijke zichtlijn ononderbroken blijft. Ook de nieuwe fietsverbinding tussen Houtrakgracht en Zandweg wordt door de wijkraad zeer gewaardeerd. De wijkraad heeft enkele aandachtspunten aangestipt. In de bijlage 1 van het bestemmingsplanboekje "Resultaat vooroverleg" wordt daarop ingegaan.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "Ons Utrecht", de Staatscourant en op het internet via 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.

Argumenten

1.1 De zienswijze van reclamant 9 is te laat ingediend.

Deze zienswijze is zes dagen na het verstrijken van de termijn van zes weken ingediend. Voor deze late indiening is geen verschoonbare reden opgegeven. De zienswijze is om deze reden dan ook niet ontvankelijk en blijft daarom, conform vaste jurisprudentie, buiten behandeling. Eventuele coulance met betrekking tot de termijnoverschrijding heeft geen zin: de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert de wettelijke termijnen zeer strikt tijdens de beroepsprocedure.

2.1 De zienswijze van reclamant 3 geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide reactie hierop wordt verwezen naar de vaststellingsrapport.

Een zienswijze van een direct naast het plangebied gesitueerde reclamant heeft betrekking op de vrees belemmerd te worden in zijn bedrijfsvoering door de bouw van woningen op korte afstand van zijn perceel. Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond verklaard. Om het bedrijf te kunnen verzekeren van een onbelemmerde bedrijfsvoering zijn geluidsisolerende

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



maatregelen nodig. De gemeente heeft in het bij het vaststellingsrapport behorende geluidsonderzoek: "Beoordeling woningbouw nabij loods aanemersbedrijf Zandweg 68 te Utrecht, RO850237aaA2.amo november 2011" onderzoek gedaan naar de daarvoor noodzakelijke maatregelen. In het onderzoek zijn de tevens de kosten van de te nemen maatregelen begroot. De gemeente heeft zich bereid verklaard deze kosten te zullen dragen. Hierdoor kunnen de geluidstechnische belemmeringen voor nieuwe woningbouw worden weggenomen. Daarnaast is de gemeente tevens met de eigenaar van het timmerbedrijf in gesprek om te komen tot een andere invulling van zijn perceel en het geheel opheffen van de bedrijfsactiviteiten aldaar. Gezien de woningbouwontwikkelingen in het gebied is de gemeente van mening dat een dergelijk bedrijf op termijn niet meer passend is in de ter plaatste nagestreefde woonomgeving.

In het plan zal gewaarborgd worden dat de geluidsbelaste woningen pas gebouwd kunnen worden als bij het bedrijf de isolerende maatregelen genomen zijn, danwel de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd.

- 3.1 De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op verlies aan uitzicht, vrees voor waardedaling van onroerend goed en zorgen over de verkeersdrukke en het parkeren voor wat betreft de nieuwbouw.*

De overige zienswijzen zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien, en gebundeld en worden uitgebreid beantwoord in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Slingeraklaan Zandweg waarnaar wordt verwezen en dat deel uitmaakt van dit besluit.

- 4.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen. Bij het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan Slingeraklaan Zandweg moeten de ingediende zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen.*

De uitgebreide motivering van de beslispunten 1. tot en met 3. is terug te vinden in het vaststellingsrapport. De ambtshalve voorgestelde wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan. Ter verbetering van het plan worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld die niet op de ingediende zienswijzen zijn gebaseerd. Voor een compleet overzicht van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen wordt verwezen het vaststellingsrapport.

- 5.1 De zorgvuldige voorbereiding en de in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.*

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



Voor een uitleg over de zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de context. Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende vaststellingsrapport.

Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'. Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan sprake moet zijn van zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening'. De zorgvuldig op elkaar afgestemde plantoelichting, planvoorschriften en plankaarten geven hier, in samenhang met de zorgvuldige voorbereiding en het uitgebreid gemotiveerde vaststellingsrapport, blijk van.

5.2 *Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.*

Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan sprake moet zijn van zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening'. De zorgvuldig op elkaar afgestemde plantoelichting, planvoorschriften en plankaarten geven hier, in samenhang met de zorgvuldige voorbereiding en het uitgebreid gemotiveerde vaststellingsrapport, blijk van.

5.3 *Omdat het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen dient het gewijzigd te worden vastgesteld conform de wijzigingen zoals die zijn aangegeven in het vaststellingsrapport.*

De voorgestelde wijzigingen komen op het volgende neer:

Naar aanleiding van zienswijzen, wordt voor twee nabij het timmerbedrijf gelegen woningen op de verbeelding een aanduiding "milieuzone-geluidgevoelige bestemmingen" opgenomen.

In de regels bij de bestemming Wonen 2 wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding slechts gebouwd mag worden indien de geluidsislorende maatregelen bij het timmerbedrijf zijn getroffen, of wanneer het timmerbedrijf ter plaatse is beëindigd en vervangen door een minder milieuhinderlijke functie.

Als ambtelijke wijzigingen worden voorgesteld:

Wijzigingen in de regels:

Om de vrijstaande woning op het perceel te kunnen realiseren dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te worden verkleind naar 2,50

Bestemming Wonen-1. 8.2.1

lid f komt als volgt te luiden:

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 2,50 meter.

Wijziging op de verbeelding:

Bij de bestemmingen wonen –2 en wonen –3 worden in verband met de thans gebruikelijke verdiepingshoogten, de goothoogte en de bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 9,5 meter.

Voor de precieze formuleringen van de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

6.1 *Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.*

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening moet in het kader van een bestemmingsplan inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.2.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen of door middel van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren.

Het verzekeren van het kostenverhaal is in het onderhavige geval verplicht daar het een bouwplan betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. Hierdoor wordt het kostenverhaal rond de ontwikkeling verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig.

Ten behoeve van de te nemen akoestische maatregelen is een budget beschikbaar. De hoogte en de dekking van dit budget is opgenomen in de vertrouwelijk bijlage bij dit advies.

Kanttekeningen

2.1 *De zienswijze van deze reclamant heeft betrekking op het bouwen van twee woningen op korte afstand van zijn bedrijf.*

Reclamant heeft in maart 2010 vrijstelling gekregen om in en loods op zijn perceel een timmer/aannemingsbedrijf uit te voeren. De betreffende loods staat op vrij korte afstand van nieuw geprojecteerde woningen (circa 10 meter). De gemeente is van mening dat in een gebied van voormalige lintbebouwing lichte bedrijvigheid die past in de woonomgeving ruimtelijk wenselijk is (gebied van functiemenging). Akoestisch onderzoek: Loods

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



Gemeente Utrecht

aannemers bedrijf Zandweg 68 te Utrecht (rapport nummer RO850237aaA2.amo (zie bijlage) heeft ook uitgewezen dat er geluidsisolerende maatregelen te treffen zijn waardoor enerzijds een goed woonmilieu voor de nieuwe woningen kan worden gegrandeerd en anderzijds het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. De gemeente zal de eventuele kosten van de maatregelen vergoeden. Geconstateerd is echter dat vooralsnog geen bedrijf wordt uitgeoefend op het betreffende perceel. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de exploitant van het bedrijf geen genoegen neemt met de maatregelen en beroep tegen het bestemmingsplan instelt bij de Raad van State. Er bestaat in dat geval het risico dat de twee het dichtst bij zijn bedrijfloods geprojecteerde woningen niet gerealiseerd kunnen worden.

6.1 Voor het treffen van de geluidsisolerende maatregelen zal een voorziening getroffen worden.

Er wordt gezocht naar dekking uit de "aanvullende herprogrammering ISV2", besluitvorming over deze dekking zal separaat worden aangeboden.

Deze middelen worden vooralsnog beschikbaar gehouden tot uiterlijk 31 december 2014.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het vaststellingsbesluit met het bestemmingsplan worden gepubliceerd ten behoeve van de eventuele beroepsprocedure. Omdat het plan gewijzigd is vastgesteld moeten de provincie en de Inspectie Ruimtelijke Ordening eerst verklaren geen bezwaar te hebben bij vervroegde publicatie. Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is uitsluitend mogelijk degenen die zienswijzen hebben ingdiend alsmede door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij verschoonbaar niet in de gelegenheid waren een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

Link naar ROpubliceer met de volgende bijlagen:

- Bestemmingsplan Slingeraklaan–Zandweg inclusief de daarbij behorende plantoelichting, regels en verbeelding
- Vaststellingsrapport Slingeraklaan–Zandweg
- Akoestisch onderzoek: Loods aanemersbedrijf Zandweg 68 te Utrecht, RO850237aaA2.amo
- Bijlagenboekje met diverse bijlagen

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067894
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 53



Gemeente Utrecht

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.067894

Vergadering Raad

Vergaderdatum 21 juni 2012

Jaargang en nummer 2012 – 53



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan Slingeraklaan–Zandweg

Besluit

- 1 de zienswijze van reclamant 9, conform het vaststellingsrapport niet ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze van reclamant 3, conform het vaststellingsrapport, deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
- 3 De overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 4 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief de in het vaststellingsrapport voorgestelde wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 5 het bestemmingsplan Slingeraklaan Zandweg, in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPSLINGERLAZANDWEG-0401, inclusief de ondergrond als vervat bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn, met de bijbehorende regels gegeven de beslispunten 1 tot en met 4 gewijzigd vast te stellen en
- 6 vast te stellen dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 21 JUN 2012

De griffier,

De burgemeester,

