

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Strijkviertelpark

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[REDACTED]
Zaaknummer	7330245
Jaargang en nummer	2020, nr. 49
Vergaderdatum Raad	28 mei 2020
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en naar aanleiding van de zienswijze van indiener 2 de wijzigingen uit hoofdstuk 2.3.1 en 2.3.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan te verwerken;
2. de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan te verwerken;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Strijkviertelpark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPSTRIJKVIER68BEDO-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPSTRIJKVIER68BEDO-VA01.dgn vast te stellen.

Amendement 42

Aan beslispoint 4 van het raadsvoorstel toe te voegen:

- Het bestemmingsplan Strijkviertelpark vast te stellen, met dien verstande dat, om te waarborgen dat er niet voorbarig en onnodig bomen gekapt gaan worden, de tekst over bomen als volgt aan te passen:

- o In paragraaf 2.3.2.2 van de toelichting, onder het kopje 'Plangebied', de woorden: "In het plangebied bevinden zich bomen die voor de herontwikkeling gekapt zullen worden." te verwijderen en te vervangen door:

In het plangebied bevinden zich 37 bomen die, voor een deel, vooralsnog niet in de weg staan voor het toevoegen van bebouwing. Bij het ontwerpen van de indeling van het plangebied kan rekening gehouden worden met de locatie van deze bomen, en zouden bovendien nog meer bomen toegevoegd kunnen worden aan het plangebied.

- o In paragraaf 5.10, onder het kopje 'Bomenparagraaf', de woorden:

"Vanwege de voorgenomen herontwikkeling kunnen niet alle bomen behouden blijven. Het overgrote deel van de bomen is in een matige tot slechte conditie. Dit is dan ook de reden dat deze bomen niet verplant kunnen worden." te verwijderen en te vervangen door:

Van de 37 bomen hebben er 6 een slechte conditie, 23 een matige conditie en 7 een goede conditie. De bomen lijken voor een deel vooralsnog niet in de weg te staan voor het toevoegen van bebouwing.

Dat sommige bomen dicht op elkaar staan of vergroeid zijn met een hekwerk, maakt verplanten niet mogelijk. Behoud van de bomen op de plek waar ze staan is wel een mogelijkheid.

o In paragraaf 5.10, onder het kopje 'Bomenparagraaf', de volgende woorden te verwijderen:
"Dit betekent dat alle bomen gekapt moeten worden. Van de 37 bomen, hoeft er voor 11 bomen geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden. De eigenaar heeft aangegeven dat alle te kappen bomen waarvoor een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden, dat zijn 26 bomen, worden gecompenseerd door in het plangebied minimaal een gelijk aantal nieuwe bomen te planten. Conclusie De te kappen bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor nodig is worden gecompenseerd. Het aspect bomen vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan."

en te vervangen door:

Conclusie In beginsel wordt bomenkap voor bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk vermeden. Het uitgangspunt is dat de bomen zo veel en zo lang mogelijk behouden blijven, zolang het uiteindelijke ontwerp van de inrichting en de bouw daarvan dit toelaten. Indien ontwerp en inrichting dit niet toelaten en er alsnog gekapt wordt, worden bomen waarvoor bij een vergunningplicht geldt voor het kappen, gecompenseerd in het plangebied.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 28 mei 2020.

De griffier,



mr. M. van Hall

De voorzitter,



mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Strijkviertelpark

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	7330245
Vergaderdatum College	24 maart 2020
Geheim	nee

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

1. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en naar aanleiding van de zienswijze van indiener 2 de wijzigingen uit hoofdstuk 2.3.1 en 2.3.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan te verwerken;
2. de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan te verwerken;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Strijkviertelpark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPSTRIJKVIER68BEDO-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPSTRIJKVIER68BEDO-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouder van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Strijkviertelpark

Februari 2020

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN STRIJKVIERTELPARK	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>5</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>7</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>8</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	14
	ZIENSWIJZE 1	14
	ZIENSWIJZE 2	14

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Strijkviertelpark

Het plangebied ligt aan de zuidwest kant van Utrecht in de wijk Leidsche Rijn. Het plangebied is begrensd door bedrijventerrein Oudenrijn in het noorden en westen, de nieuwbouwlocatie Rijnvliet in het oosten en de busbaan Rijnvliet en de Strijkviertelpas in het zuiden.

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het bedrijventerrein planologisch-juridisch mogelijk. De reden voor de herontwikkeling is zorgen voor een goede aansluiting tussen het bedrijventerrein Strijkviertelpark en de woonwijk Rijnvliet, en voor de aanleg van een toegangsweg naar Rijnvliet. De herontwikkeling bestaat uit het verruimen van de functies, het verhogen van de bouwhoogte en het bebouwingspercentage en het verlagen van de bedrijvencategorie in het oostelijk deel van het plangebied.

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 10 mei 2019 tot en met donderdag 20 juni 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 2 zienswijzen 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 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.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen gaan over de omvang van het plangebied, de toegestane horeca-categorieën, het aantal m² horeca en het hoogteaccent.

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 artikel 3, lid 3.2.1 onder 4

In artikel 3, lid 3.2.1 onder 4 wordt de tekst van het ontwerp:

“4. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent 1', mag niet meer bedragen dan 25 meter.”

vervangen door de volgende tekst:

“4. Ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent 1', mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 25 meter, mag de breedte van de gevel van het hoogteaccent aan de zijde van de woonwijk Rijnvliet niet meer bedragen dan 12,6 meter en mag de footprint van het hoogteaccent niet meer bedragen dan 250 m².”

2.3.1.2 Aanpassing artikel 3, lid 3.4.1 onder 2

In artikel 3, lid 3.4.1 onder 2 wordt de tekst van het ontwerp:

“2. het maximale bruto vloeroppervlakte voor horeca, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 6, niet meer mag bedragen dan 750 m².”

vervangen door de volgende tekst:

“2. de maximale bruto vloeroppervlakte voor horeca, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 6, niet meer mag bedragen dan 750 m². Waarbij de bruto vloeroppervlakte per horecavestiging niet meer mag bedragen dan 500 m².”

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan is het horecabeleid aangepast. Door de aanpassing van het horecabeleid is er een nieuwe categorie toegevoegd, D3. Deze horecacategorie past bij de ontwikkeling van het plangebied en wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is vervangen door een nieuwe versie van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is inhoudelijk hetzelfde als de bijlage bij het ontwerp, er is alleen een uitleg van alle afkortingen toegevoegd.

Bijlage 2 Toelichting Lijst van bedrijfsactiviteiten is verwijderd. De toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het begrip brutovloeroppervlak is verwijderd uit het bestemmingsplan. Deze is vervangen door het lid brutovloeroppervlak bij de wijze van meten.

Bij de functie sport zijn buurtactiviteiten toegevoegd. Buurtactiviteiten zijn qua uitstraling vergelijkbaar met sportactiviteiten en kunnen daarom ook op deze locatie plaats vinden. Om buurtactiviteiten mogelijk te maken is een lid in artikel 3 en een begripsbepaling in het bestemmingsplan opgenomen.

2.3.2.1 Aanpassing artikel 3, lid 3.1 onder 6

In artikel 3, lid 3.1 onder 6 wordt de tekst van het ontwerp:

“6. ter plaatse van de aanduiding: 'horeca', is horeca toegestaan in categorie B, C, D1 of D2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;”

vervangen door de volgende tekst:

“6. ter plaatse van de aanduiding: 'horeca', is horeca toegestaan in categorie B, C, D1, D2 of D3 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;”

2.3.2.2 Aanpassing artikel 3, lid 3.2.2 onder 1

In artikel 3, lid 3.2.2 onder 1 wordt de tekst van het ontwerp:

“De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.”

vervangen door de volgende tekst:

“De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn.”

2.3.2.3 Vervangen Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is een uitleg van alle afkortingen opgenomen. De bijgewerkte Lijst van Bedrijfsactiviteiten vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen.

2.3.2.4 Verwijderen Bijlage 2 Toelichting Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Toelichting Lijst van bedrijfsactiviteiten is verwijderd uit de bijlagen bij de regels. De aangepaste toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Zie ook de ambtshalve wijziging in paragraaf 2.3.4.7.

2.3.2.5 Verwijderen begrip brutovloeroppervlak

In artikel 1, lid 1.22 is de tekst uit het ontwerp:

“1.22 Brutovloeroppervlak

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.” verwijderd.

2.3.2.6 Toevoeging wijze van meten brutovloeroppervlak

In artikel 2 wordt het volgende lid toegevoegd:

“2.5 Brutovloeroppervlak

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen, gemeten volgens NEN 2580.”

2.3.2.7 Toevoeging buurtactiviteiten bij sport

In artikel 3, lid 3.1 wordt het volgende lid toegevoegd:

“13. bij sport, zoals bedoeld onder 1, zijn buurtactiviteiten toegestaan;”

2.3.2.8 Toevoeging begrip buurtactiviteiten

In artikel 1 wordt het volgende lid toegevoegd:

“1.22 Buurtactiviteit

Niet commerciële, lokaal gebonden activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een planologische uitstraling op de omgeving die vergelijkbaar is met de uitoefening van sportactiviteiten, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en de scouting; Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, of een horeca-activiteit van de Lijst van Horeca-activiteiten.”

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 4.1.2 van de toelichting

In paragraaf 4.1.2 wordt de tekst van het ontwerp:

“Zuidzijde van het plangebied

De huidige ontsluiting vanaf het Strijkviertel aan de zuidzijde wordt doorgetrokken in de richting van Rijnvliet. De verbinding tussen het plangebied en de woonwijk wordt door deze verbinding sterk verbeterd. Er ontstaat als het ware een overgangszone tussen het perceel, de toegangsweg met de busbaan en de Strijkviertelplas. Dit is de hoofdentree van het plangebied en Rijnvliet. In de zuidoostelijke hoek is de mogelijkheid opgenomen om een hoogteaccent met een maximum hoogte van 25 meter te realiseren. Een functie met aansluiting op de groene en recreatieve omgeving is hier gewenst.”

vervangen door de volgende tekst:

“Zuidzijde van het plangebied

De huidige ontsluiting vanaf het Strijkviertel aan de zuidzijde wordt doorgetrokken in de richting van Rijnvliet. De verbinding tussen het plangebied en de woonwijk wordt door deze verbinding sterk verbeterd. Er ontstaat als het ware een overgangszone tussen het perceel, de toegangsweg met de busbaan en de Strijkviertelplas. Dit is de hoofdentree van het plangebied en Rijnvliet. In de zuidoostelijke hoek is de mogelijkheid opgenomen om een hoogteaccent met een maximum hoogte van 25 meter te realiseren. De breedte van de gevel van het hoogteaccent mag aan de zijde van de woonwijk Rijnvliet niet meer bedragen dan 12,6 meter en de footprint van het hoogteaccent mag niet meer bedragen dan 250 m². Een functie met aansluiting op de groene en recreatieve omgeving is hier gewenst.”

2.3.3.2 Aanpassing paragraaf 7.3 van de toelichting

In paragraaf 7.3, wordt de tekst van het ontwerp:

“Horeca

In het zuiden van het plangebied is horeca mogelijk. Voor horeca is een beperking van 750 m² opgenomen. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Zie ook de toelichting op de indeling in paragraaf 7.5. Bij de functies sport, leisure en maatschappelijke voorzieningen is additionele horeca toegestaan.”

vervangen door de volgende tekst:

“Horeca

In het zuiden van het plangebied is horeca mogelijk. Voor horeca is een beperking van 750 m² opgenomen, waarbij de bruto vloeroppervlakte per horecavestiging niet meer mag bedragen dan 500 m². Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die

horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Zie ook de toelichting op de indeling in paragraaf 7.5. Bij de functies sport, leisure en maatschappelijke voorzieningen is additionele horeca toegestaan.”

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan is het horecabeleid aangepast. Door de aanpassing van het horecabeleid is er een nieuwe categorie toegevoegd, D3. Deze horecacategorie past bij de ontwikkeling van het plangebied en wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook is er nieuw volksgezondheidsbeleid en het addendum nota parkeernormen fiets en auto door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidsparagrafen zijn daarop aangepast. Daarnaast is het beleidskader van het coalitieakkoord aangepast. De toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is vervangen door een nieuwe versie van de toelichting, hierin zijn tekstuele verbeteringen opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan zijn buurtactiviteiten bij sport opgenomen, ook is daarvoor een begripsbepaling opgenomen. In de artikelsgewijze toelichting is een korte toelichting hierover opgenomen. Vanwege de vernietiging van de Programmatische Aanpak Stikstof door de Raad van State is een herberekening van de stikstofdepositie gedaan. Dit heeft als gevolg dat een onderzoek in de bijlagen van de toelichting is vervangen en de paragraaf over beschermde gebieden en de conclusie daarvan in de paragraaf over natuurbescherming is aangepast.

2.3.4.1 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.8 van de toelichting

In paragraaf 2.3.2.2.8 wordt de tekst van het ontwerp:

“Plangebied

Met de herontwikkeling van het bedrijventerrein vindt functieverruiming plaats. Hierdoor is de functie horeca in categorie B, C, D1 en D2 mogelijk gemaakt. Bij het aanwijzen van de functie horeca is rekening gehouden met het karakter van het bedrijventerrein. Zo is bepaald dat horeca enkel is toegestaan aan de zijde van de Strijkviertelplas. Tevens is additionele horeca toegestaan bij de functies sport, leisure en maatschappelijke voorzieningen. Met het mogelijk maken van de functie horeca en de mogelijkheid tot additionele horeca is voldaan aan de vraag voor horeca op bedrijventerreinen. Dit is in lijn met het ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018.”

vervangen door de volgende tekst:

“Plangebied

Met de herontwikkeling van het bedrijventerrein vindt functieverruiming plaats. Hierdoor is de functie horeca in categorie B, C, D1, D2 of D3 mogelijk gemaakt. Bij het aanwijzen van de functie horeca is rekening gehouden met het karakter van het bedrijventerrein. Zo is bepaald dat horeca enkel is toegestaan aan de zijde van de Strijkviertelplas. Tevens is additionele horeca toegestaan bij de functies sport, leisure en maatschappelijke voorzieningen. Met het mogelijk maken van de functie horeca en de mogelijkheid tot additionele horeca is voldaan aan de vraag voor horeca op bedrijventerreinen. Dit is in lijn met het ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018.”

2.3.4.2 Aanpassing paragraaf 4.1 van de toelichting

In paragraaf 4.1, wordt de tekst van het ontwerp:

“Toevoegen functies

Met de herontwikkeling ontstaat een ruimtelijke en functionele verbinding tussen het plangebied en omliggende gebieden. Om deze functionele verbinding tot stand te brengen zijn de functies binnen het plangebied verruimd zodat aangesloten kan worden op de woonwijk Rijnvliet, de Strijkviertelplas en bedrijventerrein Oudenrijn. De functies leisure, sport, horeca (B, C, D1 en D2), maatschappelijke voorzieningen, webwinkels en volumineuze detailhandel zijn naast de bedrijven met categorie 3.1 en 2 mogelijk gemaakt.”

vervangen door de volgende tekst:

“Toevoegen functies

Met de herontwikkeling ontstaat een ruimtelijke en functionele verbinding tussen het plangebied en omliggende gebieden. Om deze functionele verbinding tot stand te brengen zijn de functies binnen het plangebied verruimd zodat aangesloten kan worden op de woonwijk Rijnvliet, de Strijkviertelplas en bedrijventerrein Oudenrijn. De functies leisure, sport, horeca (B, C, D1, D2 en D3), maatschappelijke voorzieningen, webwinkels en volumineuze detailhandel zijn naast de bedrijven met categorie 3.1 en 2 mogelijk gemaakt.”

2.3.4.3 Aanpassing paragraaf 5.9 van de toelichting

In paragraaf 5.9, wordt de tekst van het ontwerp:

“Beschermd gebied

Natura 2000-gebied

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning (Wnbvergunning). In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem ‘programmatisch’ te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot ‘Programma Aanpak Stikstof’ (PAS), dat sinds 1 juli 2015 van kracht is. Het PAS maakt gebruik van het rekeninstrument AERIUS. Met het PAS wordt ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd worden met het PAS maatregelen vastgesteld, waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast.

Het PAS omvat hiertoe een passende beoordeling. Met de komst van het PAS is AERIUS Calculator het rekeninstrument waarmee de stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd dienen te worden. Voor projecten geldt dat afhankelijk van het effect dat wordt veroorzaakt een vergunning of melding noodzakelijk kan zijn. Wanneer het effect groter is dan 1 mol/ha/jaar (grenswaarde) dient een vergunningaanvraag gedaan te worden. Bij een effect kleiner of gelijk aan 1 mol/ha/jaar (grenswaarde) volstaat een ‘melding’ in het kader van het PAS. Bij een effect kleiner of gelijk aan 0,05 mol/ha/jaar is geen vergunning of melding nodig.

Voor het plangebied is een onderzoek (zie hiervoor Bijlage 11 Rapport stikstofdepositie) uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van mogelijke significante gevolgen en daarmee een eventuele vergunning- of meldingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming. De meest nabije Natura 2000-gebieden zijn:

- Oostelijke Vechtplassen (circa 5 km noordoostelijk)
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 11 km noordwestelijk)
- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 17 km zuidwestelijk)
- Uiterwaarden Lek (circa 14 km zuidelijk)

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied Strijkviertelpark op alle omliggende Natura 2000-gebieden een depositiebijdrage heeft van < 0,05 mol/ha/jr. Dit betekent dat het plan conform de PAS systematiek meldings- en vergunningsvrij is. Er hoeft voor het plan dan ook geen ontwikkelingsruimte vastgelegd te worden.

Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Directe effecten op het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Groene Contour.

Gezien de aard en het lokale karakter van de ingreep worden effecten op Natura 2000-gebieden, NNN en de Groene Contour niet verwacht.

Conclusie

Met betrekking tot de beschermde soorten zijn negatieve effecten uit te sluiten. Ten aanzien van de beschermde gebieden zijn de effecten op Natura 2000-gebieden kleiner dan 0,05 mol/ha/jr. Er worden geen effecten verwacht op het NNN en de Groene Contour.”

vervangen door de volgende tekst:

“Beschermde gebieden

Natura 2000-gebied

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn er op Europees niveau richtlijnen opgesteld die twee componenten behelzen: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Als uitvloeisel hiervan zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Deze gebieden kennen instandhoudingsdoelstellingen, wat betekent dat de beschermde soorten op het gewenste doelniveau dienen te komen of blijven. Verstoringen van deze beschermde gebieden zijn niet toegestaan als ze de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen. Verstoring kan uit diverse aspecten bestaan (licht, geluid). Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning).

De meest nabije Natura 2000-gebieden zijn:

- Oostelijke Vechtplassen (circa 7,7 km noordoostelijk)
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 16 en 19,5 km noordwestelijk)
- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 19 km zuidwestelijk)
- Uiterwaarden Lek (circa 12 km zuidelijk)

Voor de ontwikkelingen die door vaststelling van het bestemmingsplan Strijkviertelpark mogelijk worden gemaakt is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Het stikstofdepositie-onderzoek is uitgevoerd, zowel voor aanlegfase/bouwphase als de gebruiksfase (zie Bijlage 11 Rapport stikstofdepositie). Voor de gebruiksfase heeft een interne saldering plaatsgevonden, waarbij de effecten van de toename van de emissies in de toekomstige gebruiksfase ten opzicht van de huidige gebruiksfase zijn beoordeeld voor de stikstofdepositie. Uit het onderzoek blijkt dat er zowel in de aanlegfase/bouwphase als in de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie in enig Natura 2000-gebied.

Er zijn daarom vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan Strijkviertelpark en de daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Directe effecten op het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Groene Contour.

Gezien de aard en het lokale karakter van de ingreep worden effecten op Natura 2000-gebieden, NNN en de Groene Contour niet verwacht.

Conclusie

Met betrekking tot de beschermde soorten zijn negatieve effecten uit te sluiten. Ten aanzien van de stikstofdepositie blijkt dat er geen significante verslechtering plaatsvindt. Ook worden er geen effecten verwacht op het NNN en de Groene Contour.”

2.3.4.4 Aanpassing van het onderzoek in bijlage 11

Het onderzoek voor stikstofdepositie is geactualiseerd. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen.

2.3.4.5 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.6 van de toelichting

In paragraaf 2.3.2.2.6 wordt de tekst van het ontwerp:

“Volksgezondheid 'Bouwen aan een gezonde toekomst 2015–2018' (2015)

De nota 'Bouwen aan een gezonde toekomst 2015–2018 is in 2015 vastgesteld. In deze nota wordt de verbinding gelegd tussen fysieke, sociale en economische vraagstukken, die kansen bieden om bij te dragen aan gezonder wonen, werken en leven in Utrecht. De stad wordt uitgenodigd om initiatief te nemen en samenwerking te zoeken en samen bij te dragen aan een gezonde stad. Er wordt gewerkt aan het bevorderen van gezondheid via gezond duurzaam lokaal voedsel, gezonde leefstijl en gezond gedrag.”

vervangen door de volgende tekst:

“Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019–2022

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019–2022 vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en midden huur in de stad. Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds.

Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Tevens wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 voertuigen per etmaal), waarover nog geen bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0–18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 mvt/etm) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, al dan niet met een bestemmingsplanwijziging, wordt in goed overleg met de vertegenwoordigers van de voorziening onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Ook wordt onderzocht of er reguliere maatregelen te treffen zijn om het binnenmilieu te verbeteren. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen. Als dit niet mogelijk is, wordt naar een zo kort mogelijke overbruggingsperiode gestreefd. In een verdichtende stad zijn stille plekken schaars, wij beschermen daarom deze plekken. Ook staan we geen horecavoorzieningen toe in stille hofjes en rustige woonstraten om zo geluidsoverlast te beperken.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Daarnaast worden er passende maatregelen genomen om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress te beperken door bijvoorbeeld groene daken en gevels te realiseren en door bij de ruimtelijke inrichting voor meer plekken voor verkoeling te zorgen. Wij hanteren hierbij voor de openbare ruimte het principe 'groen tenzij'. Daarnaast is er ook ruimte voor biodiversiteit, dit versterkt de natuurbeleving en daarmee indirect de gezondheid.”

2.3.4.6 Aanpassing paragraaf 2.3.1 van de toelichting

In paragraaf 2.3.1 van de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd:

“Om te komen tot gezonde groei voor iedereen worden onder andere de volgende maatregelen genomen:

- samen met marktpartijen maken we vanaf het begin van deze collegeperiode afspraken over het verhogen van het tempo in gebiedsontwikkelingen in alle woningcategorieën;
- we streven er naar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn groen, een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte en circulaire bouw belangrijk. We bevorderen klimaatadaptatie bijvoorbeeld via verticale bossen (hoogbouw), groene gevels en het voorkomen van verstening;
- één van de manieren om ruimte te maken voor een goede openbare ruimte is meer focussen op hoogbouw;
- dierenwelzijn heeft onze zorg. Bij bouwen houden we rekening met stadsvogels en vleermuizen. Daarnaast hebben we oog voor het beschermen van inheemse soorten.

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hierbij is het belangrijk om de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen aan de energietransitie en daarvoor worden onder meer de volgende stappen genomen:

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;
- (kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd."

2.3.4.7 Vervanging paragraaf 7.4 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

De paragraaf met daarin de toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is aangepast. De bijgewerkte paragraaf vervangt de paragraaf die bij het ontwerp was opgenomen.

2.3.4.8 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.5 beleidskader Nota Stallen en Parkeren

In paragraaf 2.3.2.2.5 wordt de tekst van het ontwerp:

"Nota Stallen en Parkeren (2013)

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

Plangebied

Door de functieverruiming in onderliggend bestemmingsplan zijn de functies sport, leisure, horeca, maatschappelijke voorzieningen, webwinkels en volumineuze detailhandel mogelijk gemaakt. Op deze nieuwe functies zijn de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren van toepassing. Zie hiervoor paragraaf 4.2.2."

vervangen door de volgende tekst:

"Nota Stallen en Parkeren (2013) en Addendum Nota parkeernormen fiets en auto

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van

het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad het addendum Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. Het addendum bevat een aantal algemene wijzigingen en wijzigingen voor bepaalde gebieden, de maatwerklocaties. De algemene wijzigingen hebben betrekking op de parkeernorm voor sociale- en middenhuurwoningen en juridische en technische wijzigingen.

Plangebied

Het plangebied ligt niet in een maatwerkgebied. Door de functieverruiming in onderliggend bestemmingsplan zijn de functies sport, leisure, horeca, maatschappelijke voorzieningen, webwinkels en volumineuze detailhandel mogelijk gemaakt. Op deze nieuwe functies zijn de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren van toepassing. Zie hiervoor paragraaf 4.2.2."

2.3.4.9 Aanpassing paragraaf 7.3 buurtactiviteiten bij sport

In paragraaf 7.3 wordt de tekst van het ontwerp:

"Nieuwe functies

Sport

In het bestemmingsplan wordt sport mogelijk gemaakt. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een zwembad, fitness of sportzaal. Buitensportactiviteiten zijn uitgesloten. Het is niet mogelijk om bijvoorbeeld een voetbalveld te realiseren. Deze regel is opgenomen om eventuele geluid- en lichthinder te voorkomen."

vervangen door de tekst:

"Nieuwe functies

Sport

In het bestemmingsplan wordt sport mogelijk gemaakt. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een zwembad, fitness of sportzaal. Buitensportactiviteiten zijn uitgesloten. Het is niet mogelijk om bijvoorbeeld een voetbalveld te realiseren. Deze regel is opgenomen om eventuele geluid- en lichthinder te voorkomen. Bij sport zijn buurtactiviteiten toegestaan. Dit zijn activiteiten voor en door bewoners uit de omgeving met een uitstraling op de omgeving die vergelijkbaar is met de uitoefening van sportactiviteiten. Buurtactiviteiten passen goed op deze locatie."

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Vergroten plangebied

Indiener vraagt waarom het ontwerpbestemmingsplan een beperkt gebied omvat en stelt voor om het gebied met daarop oude panden ten noorden van het plangebied tot aan de weg Strijkviertel mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan Strijkviertelpark is opgesteld omdat dit gebied herontwikkeld wordt. Deze herontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o., vastgesteld in 2013, en Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening, vastgesteld in 2017. In het gebied ten noorden van het plangebied tot aan de Strijkviertel is geen herontwikkeling voorzien. De geldende bestemmingsplannen voldoen daar nog.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 2

1. Horeca-categorieën

Indiener lijkt het een waardevolle aanvulling voor de levendigheid in de wijk en bij de recreatieplas als zich in het Strijkviertelpark een restaurant, lunchroom, terras of koffiezaak kan vestigen. De huidige categorieën staan volgens indiener veel meer toe. Indiener geeft aan dat volgens de Lijst van Horeca-activiteiten die bij het plan hoort voor zowel categorie C als categorie B significante hinder voor omwonenden wordt verwacht. Genoemd worden overlast door alcoholgebruik, nachtelijke openingstijden en de hoge frequentie van komende en gaande bezoekers. Indiener zegt dat als voorbeeld van horeca in categorie D een coffeeshop wordt genoemd en vindt dit niet passen bij de doelstelling het Strijkviertelpark aan te laten sluiten bij de wijk waar vooral (jonge) gezinnen komen te wonen. Indiener vraagt of de horeca-categorieën ingeperkt kunnen worden tot D1 en D2 waarbij veel minder hinder wordt verwacht en die een beschaafde sluitingstijd kennen.

Reactie

In het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 staat dat er op bedrijventerrein vraag is naar horeca in diverse categorieën, waaronder de categorieën B, C en D1 en D2.

Het bestemmingsplan staat dan ook de horeca-categorieën B, C, D1 en D2 tot maximaal 750 m² toe. Het kan voorkomen dat een horecavestiging in de categorie C of B hinder veroorzaakt voor de omgeving. Horeca C (snelle horeca) is een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Mogelijke hinder kan ontstaan door de frequentie van komende en gaande gasten en klanten inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Horeca B (zware horeca) is een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Er is een mogelijkheid tot dansen in het weekend. Mogelijke hinder kan ontstaan door de frequentie van komende en gaande bezoekers, ook s 'nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan bij categorie C.

In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen om hinder tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) te voorkomen. Voor de zwaarste horeca-categorie, categorie A (bijvoorbeeld een discotheek), is de richtafstand tot

gevoelige functies 30 meter. Voor de lagere horeca-categorieën is de richtafstand minder. Een restaurant heeft bijvoorbeeld een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies. De woning van indiener ligt ongeveer 160 meter van het plangebied af. De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt voldoet ruimschoots aan de richtafstanden uit de VNG publicatie.

Enige mogelijke hinder van de toegestane horecavestigingen in een stedelijk gebied vinden wij aanvaardbaar. Door horeca en andere functies dan bedrijven aan het plangebied toe te voegen is het mogelijk om een overgangsgebied te maken tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Rijnvliet.

Een coffeeshop is in het plangebied als horecamogelijkheid niet mogelijk. Een coffeeshop valt buiten het horecabeleid. In de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 7.5, staat dat een coffeeshop niet onder de definitie van een horecabedrijf valt. Voor coffeeshopmogelijkheden is een speciale verordening vastgesteld.

2. Aantal m² horeca

Indiener vindt het aantal m² voor horeca ruim genomen. Indiener geeft aan dat dit ongeveer het dubbele is van het restaurant in het Griftpark of dat in het Maximapark, drie keer zo groot is als bijvoorbeeld 'Buurten in de fabriek' of het 'De Beren' restaurant op het Ledig Erf en ook net iets groter dan de gemiddelde McDonald's. Een grootte van 750 m² nodigt uit tot vestiging van een zalencentrum, fastfoodketen of wokpaleis. Indiener vindt dit niet goed aansluiten bij de sfeer van de woonwijk en de recreatieplas. Indiener vraagt of de toegestane hoeveelheid vierkante meters gehalveerd kunnen worden.

Reactie

Het aantal m² horeca in het bestemmingsplan is beperkt vanwege de verkeersaantrekkende werking. Onder andere de beperking van het aantal m² beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De toegestane horeca is alleen mogelijk op twee plekken in het zuiden van het plangebied, aan de zijde van de Strijkviertelplas. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is met de initiatiefnemer afgesproken de maximale grootte per horecavestiging te beperken tot 500 m². Hierop zal het bestemmingsplan aangepast worden. Het totale aantal m² aan horecamogelijkheden blijft ongewijzigd. Uit de Ladderonderbouwing, bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt dat de toegestane hoeveelheid m² aan horeca in het plangebied past binnen de bandbreedte van een realistisch horeca-aanbod voor de wijk Rijnvliet. Een zalencentrum, horeca-categorie A2, is overigens niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan.

3. Hoogteaccent

Het hoogteaccent is recht tegenover de woning van indiener gepland. Indiener geeft aan dat de bouwhoogte gaat verdrievoudigen ten opzichte van de huidige situatie. Eerder is volgens indiener de omvang van het hoogteaccent gebagatelliseerd. Indiener geeft aan dat de plankaart een gebouw toestaat van 30 x 50 meter en 8 verdiepingen hoog, een groot flatgebouw dat vergelijkbaar is met de city skydive langs de A2. Indiener vindt dit buitenproportioneel groot naast een rustige groene woonwijk. Indiener vraagt om bij voorkeur het hoogteaccent weg te laten. De maximale bouwhoogte tot 12 meter laat al behoorlijke accenten toe ten opzichte van de huidige bebouwing. Als er toch een hoger oriëntatiepunt onvermijdelijk is vraagt de indiener om de oppervlakte van het hoogteaccent te verkleinen naar maatje kerktoeren, 5 x 5 meter.

Reactie

In het huidige bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. is de maximale bouwhoogte 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte voor het westelijk deel van het plangebied 12 meter, de maximale bouwhoogte voor het oostelijk deel van het plangebied is 10 meter. In het zuiden van het oostelijk deel van het plangebied is een hoogteaccent van maximaal 25 meter hoog mogelijk gemaakt. Het hoogteaccent zorgt voor een afscherming van het gebied en voor een representatieve entree van het plangebied. Een functie met aansluiting op de groene en recreatieve omgeving is hier gewenst. In het bestemmingsplan is in

artikel 1 onder 1.27 een begripsbepaling voor hoogte–accent opgenomen, deze is als volgt: een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

In het beeldkwaliteitsplan staan een aantal voorwaarden genoemd waaronder het hoogteaccent mogelijk is. Het moet in verhouding staan tot de omringende architectuur en de omgeving en in samenhang zijn met het totale plangebied. Ook moet het van hoogwaardige kwaliteit zijn. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten, stedenbouw en de supervisor van Rijnvliet 'De Zwarte Hond' en allen zijn akkoord. Het beeldkwaliteitsplan zal voor vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarna gebruikt bij de welstandtoetsing van de omgevingsvergunningaanvragen.

Indiener heeft gelijk dat er op het gehele vlak van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent 1' 25 meter hoog gebouwd kan worden. Zoals blijkt uit de beschrijving van het hoogteaccent in het beeldkwaliteitsplan en de begripsbepaling van hoogte–accent in het bestemmingsplan is dat nooit de bedoeling geweest. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. De breedte van de gevel aan de zijde van de woonwijk Rijnvliet mag niet meer bedragen dan 12,6 meter en de footprint mag niet meer bedragen dan 250 m². Met deze afmetingen is het mogelijk om een functioneel en bruikbaar gebouw neer te zetten, een afmeting van 5 bij 5 meter zou dat niet zijn. Daarnaast is in paragraaf 2.3.2.2.3 van het bestemmingsplan aangegeven dat het hoogteaccent binnen de kaders van de hoogbouwvisie past. Incidentele accenten tot in principe het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte is toegestaan. Aangezien de omliggende bouwhoogte 10 en 12 meter mag zijn, is het hoogteaccent van 25 meter conform de hoogbouwvisie.

Door bovengenoemde aanpassingen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan is verzekerd dat het hoogteaccent een rank accent wordt.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd. De wijzigingen zijn weergegeven in paragraaf 2.3.1 en 2.3.3.

Samenvatting

Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk die bestaat uit de volgende punten :

- zorgen voor een goede aansluiting tussen het bedrijventerrein Strijkviertelpark en de omgeving;
- nieuwbouw van bedrijfsbebouwing;
- milieuhinder wegnemen voor een klein deel van de toekomstige woningbouw in Rijnvliet;
- het verwerven van een stuk grond voor de aanleg van een toegangsweg naar Rijnvliet.

Context

Aanleiding

De eigenaar van het bedrijventerrein heeft de wens om op het terrein de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren. De gemeente wil een deel van de grond van de eigenaar van het bedrijventerrein verwerven voor de aanleg van de toegangsweg naar Rijnvliet. In overleg met de eigenaar van het bedrijventerrein is een aantal voorwaarden, zoals het verlagen van de bedrijfscategorie voor het oostelijke deel en het verbeteren van het aanzicht van het plangebied, afgesproken waarbinnen de herontwikkeling plaats kan vinden. Op die manier is er een goede aansluiting van het bedrijventerrein op de omgeving. De herontwikkeling van het bedrijventerrein past niet binnen het huidige geldende bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan Strijkviertelpark is de herontwikkeling van het bedrijventerrein planologisch-juridisch mogelijk te maken. De herontwikkeling bestaat uit het verruimen van de functies, het verhogen van de bouwhoogte en het bebouwingspercentage en het afwaarderen van het oostelijk deel van het plangebied door de bedrijvencategorie te verlagen.

Juridisch kader

Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de Omgevingswet. Dit bestemmingsplan heeft als doel om de herontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Het bestemmingsplan stellen we op onder de Wet ruimtelijke ordening.

Eerdere besluitvorming

Op [24 oktober 2017](#) heeft het college ingestemd met het startdocument voor de herontwikkeling.

Op [23 april 2019](#) heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	naar aanleiding van de zienswijze van indiener 2 de wijzigingen uit paragraaf 2.3.1 en 2.3.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
Argumenten	
1.1	<u>De wijzigingen leiden tot verbetering van het bestemmingsplan.</u> Met de wijziging wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze door de regels voor het hoogteaccent aan te passen. Naast een maximale hoogte van het hoogteaccent is ook een maximale afmeting en footprint opgenomen. Ook is naar aanleiding van de zienswijze een beperking in het aantal m ² per horecavestiging in het bestemmingsplan opgenomen. De wijzigingen leiden tot minder hinder van bebouwing en horecaoverlast voor omwonenden. De toelichting van het bestemmingsplan is op bovenstaande wijzigingen aangepast. In de paragrafen 2.3.1 en 2.3.3 van het vaststellingsrapport zijn de wijzigingen beschreven, een toelichting staat bij de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport.

Beslispunt	
2	ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit paragraaf 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
Argumenten	
2.1	<u>De ambtshalve wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen van het bestemmingsplan.</u> De wijzigingen zijn onder andere de aanpassing van een aantal beleidskaders, het toevoegen van horecacategorie D3 en het vervangen van het onderzoek over stikstofdepositie. Daarnaast zijn een aantal onderdelen van het bestemmingsplan verbeterd waardoor het bestemmingsplan overeenkomt met andere nieuwe bestemmingsplannen. In paragraaf 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen toegelicht.
Beslispunt	
3	geen exploitatieplan vast te stellen;
Argumenten	
3.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u> Het plangebied is particulier eigendom. De ontwikkelaar zal voor zijn rekening en risico het plangebied herontwikkelen. De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de verwervingskosten van de benodigde grond voor de toegangsweg naar Rijnvliet en de aanleg van de weg worden gedekt uit de grondexploitatie Leidsche Rijn.
Beslispunt	
4	het bestemmingsplan Strijkviertelpark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPSTRIJKVIER68BEDO-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPSTRIJKVIER68BEDO-VA01.dgn vast te stellen.
Argumenten	
4.1	<u>Het bestemmingsplan maakt een gewenste herontwikkeling van het bedrijventerrein juridisch- planologisch mogelijk.</u> De regeling in het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een goede aansluiting tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Rijnvliet gerealiseerd wordt, milieuhinder wordt weggenomen voor een klein deel van de toekomstige woningbouw in Rijnvliet en een stuk grond verworven kan worden voor de ontsluiting van Rijnvliet.

Financiën

Zie argument 3.1.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad, de Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit zes weken lang ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. Omdat het om een gewijzigde vaststelling gaat krijgt de provincie Utrecht voorafgaand aan de terinzagelegging de mogelijkheid om op het vastgestelde plan te reageren.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 mei 2019 zes weken lang ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen bij de raad binnengekomen. De zienswijzen zijn opgenomen in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Strijkviertelpark. In het vaststellingsrapport is, in hoofdstuk 3, per ingediende zienswijze een samenvatting opgenomen, gevolgd door de reactie van de gemeente.

Communicatie

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. Daarnaast wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad, de Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is voor iedereen raadpleegbaar. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Niet-Referendabel

De referendumverordening is niet van toepassing op het raadsvoorstel omdat het een raadsbesluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht) betreft.

Bijlagen

1. Bijlagen besluitvorming
Bestemmingsplan Strijkviertelpark
Vaststellingsrapport
2. Bijlagen informatief
Persbericht
[Link naar het digitale plan](#)