

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	4248985
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	21 december 2017
Jaargang en nummer	2017, 119
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit paragraaf 2.2.2 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 Utrechtseweg 37, Het Zand West dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPUTR37HETZAND-VA01.gml met de ondergrond NL.IMRO.0344.BPUTR37HETZAND-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	4248985
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit paragraaf 2.2.2 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 Utrechtseweg 37, Het Zand West dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPUTR37HETZAND-VA01.gml met de ondergrond NL.IMRO.0344.BPUTR37HETZAND-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_8976

Bijlage: Bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West

Bijlage: Bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West, verbeelding

Bijlage: Vaststellingsrapport Utrechtseweg 37, Het Zand West incl anonieme zienswijzen

Bijlage: Link naar bestemmingsplan Utrechtseweg 37 - Het Zand

Eerdere besluitvorming

Behandeling Staf WGRO heeft plaatsgevonden op 26 juni 2017 en 23 oktober 2017.

Uitvoering

Context

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Leidsche Rijn. Het plangebied wordt begrensd door de Utrechtseweg aan de noordzijde, de Parkzichtlaan en het Maximapark aan de westzijde, bebouwing aan de Utrechtseweg aan de oostzijde en de Alendorper Wetering aan de zuidzijde.

Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het aanpassen van de juridisch-planologische regeling aan de bestaande situatie. Het perceel is in bestemmingsplan 'Het Zand' bestemd voor wonen met een functiaanduiding 'sierkassenbedrijf'. Inmiddels is het sierkassenbedrijf beëindigd. De verwijdering van de functiaanduiding is noodzakelijk voor de bouw van woningen op een naastgelegen perceel aan de Parkzichtlaan.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 augustus 2017 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen bij de raad binnengekomen. In het vaststellingsrapport is per ingediende zienswijze een samenvatting opgenomen, gevolgd door de reactie van de gemeente.

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 Afdeling bestuursrechtspraak van 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 van indiener 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 1.1 Eén zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
Er zijn twee zienswijzen ingediend. De wijziging komt tegemoet aan de zienswijze van indiener 1 waarin aandacht wordt gevraagd voor de boringsvrije zone. In paragraaf 2.2.3.1 van het vaststellingsrapport wordt de wijziging nader toegelicht.

Beslispunt

- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit paragraaf 2.2.2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 2.1 De ambtshalve wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen van het bestemmingsplan.
De wijzigingen zijn nodig om de algemene regels in overeenstemming te brengen met de algemene regels uit het bestemmingsplan 'Crisis- en herstelwet Algemene regels bouwen en gebruik'. De wijzigingen worden in paragraaf 2.2.2 van het vaststellingsrapport 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 zijn geen verhaalbare kosten.
Buiten de kosten van dit bestemmingsplan zijn er geen kosten voor de gemeente.

Beslispunt

- 5 Het bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPUTR37HETZAND-VA01.gml met de ondergrond NL.IMRO.0344.BPUTR37HETZAND-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 5.1 Het bestemmingsplan is nodig om de juridisch-planologisch situatie in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.
Het doel van dit bestemmingsplan is het aanpassen van de juridisch-planologische regeling aan de bestaande situatie en het verwijderen van de functieaanduiding 'sierkassenbedrijf' waardoor er woningbouw op een naastgelegen perceel mogelijk wordt.

Opgesteld door Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk 4248985
Vergadering
Vergaderdatum
Jaargang en nummer
Beleidsveld Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit paragraaf 2.2.2 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 Utrechtseweg 37, Het Zand West dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPUTR37HETZAND-VA01.gml met de ondergrond NL.IMRO.0344.BPUTR37HETZAND-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West

Oktober 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN UTRECHTSEWEG 37, HET ZAND WEST.....	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>3</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.2.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.2.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>7</i>
2.2.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>7</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	8
	ZIENSWIJZE 1	8
	ZIENSWIJZE 2	8
	BIJLAGE 1: OVERZICHT ANONIEME ZIENSWIJZEN	10

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West

Het plangebied is gelegen in de wijk Leidsche Rijn. Het plangebied wordt begrensd door de Utrechtseweg aan de noordzijde, de Parkzichtlaan en het Maximapark aan de westzijde, bebouwing aan de Utrechtseweg aan de oostzijde en de Alendorper Wetering aan de zuidzijde.

Het doel van het bestemmingsplan is het aanpassen van de juridisch-planologische regeling aan de bestaande situatie.

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 2.2 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 4 augustus 2017 tot en met donderdag 14 september 2017 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. 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.

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 per 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 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 weergegeven.

2.2.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen aangebracht in de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen.

2.2.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

De juridische regeling is aangepast aan het plan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik en de laatste wijzigingen van de standaard.

2.2.2.1 Aanpassing artikel 6.2

In artikel 6.2 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 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 onder 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."

2.2.2.2 Aanpassing artikel 6.4 lid b, c en d

In artikel 6.4, lid b, wordt de tekst van het ontwerp: "Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de regel onder c 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.” vervangen door de tekst: “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.”

Artikel 6.4, lid c en d uit het ontwerp zijn verwijderd.

2.2.2.3 Artikel 7.2 uit het ontwerp is verwijderd.

2.2.2.4 Aanpassing artikel 7.3 lid b, c en d

In artikel 7.3, lid b, wordt de tekst van het ontwerp: “Burgemeester en wethouders kunnen met in achtneming van de regel onder c, afwijken van de regel onder a en omzetting of woningvorming 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.” vervangen door de tekst:

“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.”

Artikel 7.3, lid c en d uit het ontwerp zijn verwijderd.

2.2.2.5 Aanpassing artikel 10.1, lid 1 en 2

In artikel 10.1, lid 1, wordt de tekst van het ontwerp:

1. “Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits:
 - a. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.” vervangen door de volgende tekst:
 1. “Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %."

2.2.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.2.3.1 Aanpassing paragraaf 3.3 van de toelichting

In paragraaf 3.3, wordt de tekst van het ontwerp aangevuld door de volgende tekst:

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Leidsche Rijn. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrecht. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning. Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in art. 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond-, en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. De regels van de PMV gelden onafhankelijk van het bestemmingsplan.

2.2.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen aangebracht in de onderbouwing.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. In het bestemmingsplan is geen tekst opgenomen over de boringsvrije zone op grond van de Provinciale Milieu Verordening.

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Leidsche Rijn. De boringsvrije zone is een gebied rondom grondwaterwinning. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrecht. Indien er wordt geboord op dat in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan deze boringsvrije zone. Op grond van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) gelden voor boringsvrije zones regels die moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet of boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, funderingswerkzaamheden, of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 40m-mv of in de toekomst plaatsvinden of gerealiseerd worden. Indien er wordt verzocht de gemeente om het bijgevoegde tekstvoorstel op te nemen, zodat duidelijk wordt dat bij dit type activiteiten regels uit de PMV van toepassing zijn.

Reactie

Indien er wordt geboord op dat in het ontwerpbestemmingsplan geen passage is opgenomen over de boringsvrije zone. De regels voor boringsvrije zones in de PMV moeten worden aangemerkt als algemeen verbindende voorschriften¹. Deze regels gelden onafhankelijk van het bestemmingsplan. Er is dus geen noodzaak om in het bestemmingsplan over dit onderwerp een regeling op te nemen. Het bestemmingsplan moet echter inzicht geven in de relevante beleidskaders en regelgeving. Daarom is in de toelichting van het bestemmingsplan alsnog een passage over de boringsvrije zone opgenomen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.2.3.1 is aangegeven.

Zienswijze 2

1. Het bestemmingsplan had al herzien moeten worden.

Het doel van de gemeente Utrecht is dat de specifieke aanduiding 'sierkassenbedrijf' komt te vervallen en dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om het terrein op een naastgelegen perceel te gaan bebouwen. Het bestemmingsplan had volgens indieners al in 2014 moeten worden herzien tijdens de overdracht van de woning. Dit heeft de gemeente niet gedaan.

Reactie

Het bestemmingsplan Het Zand is op 21 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het klopt dat het bestemmingsplan niet is aangepast in 2014. Hier was toen geen noodzaak voor. Dat is er nu wel, op een naastgelegen perceel zal woningbouw plaatsvinden.

2. Ontwikkeling op een naastgelegen perceel.

Indieners willen de woningbouw op een naastgelegen perceel niet vertragen maar willen wel dat hun belangen als aanvullingen op het bestemmingsplan worden aangepast. Indieners geven aan dat er op een naastgelegen perceel plannen zijn om van groen naar zware bebouwing te gaan. Dit sluit volgens indieners niet aan bij de lintbebouwing. De indieners geven aan last te krijgen van zicht en positionering en vinden dat hun belangen onvoldoende zijn meegewogen. Aan indieners is verteld dat er niet meer dan 10 woningen op het naastgelegen perceel komen. Indieners willen dit op de

¹ ABRvS 10 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3335, r.o. 88.

plankaart ingetekend zien, ook met bouwhoogtes etc. Indieners hebben een tekening gezien van de toekomstige woningen op het naastgelegen perceel. Zij willen bezwaar maken tegen de positionering van de woningen, de locatie van ramen en uitbouwmogelijkheden zoals dakkapellen in verband met privacy. Tevens maken indieners bezwaar tegen de toekomstige hoogte van de woningen, die volgens indieners extreem hoger zal zijn dan de woningen van indieners. Zij vinden dat de woningen op gelijke hoogte moeten uitkomen. Volgens indieners is dat in betere harmonie met de lintbebouwing. Ook de regels over de afstand vanaf de openbare weg tot aan de woning moet volgens indieners gelden voor de nieuwe woningen, deze regels golden ook voor indieners.

Reactie

De ontwikkeling die indieners benoemen zal plaatsvinden op een naastgelegen perceel, dus buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling wordt een aparte planologische procedure gevolgd. Indieners kunnen hun bezwaren tijdens die procedure kenbaar maken.

3. Fotostudio.

Indieners geven aan dat er in 2014 een verklaring bestemming en gebruik door de gemeente Utrecht is afgegeven voor het uitoefenen voor de vestiging van een fotostudio. De fotostudio bestaat inmiddels al drie jaar. Volgens indieners is er toegezegd dat met dit bestemmingsplan geen beperkingen zijn voor het uitoefenen van het bedrijf, een fotostudio, en bedrijven vallend onder categorie A of B1.

Reactie

Een aan-huis-verbonden bedrijf mag in Leidsche Rijn maximaal 60 m² zijn. In de verklaring bestemming en gebruik is dit niet goed aangegeven. Omdat de fotostudio een groter oppervlakte beslaat is er een aanduiding 'bedrijf' opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Door de aanduiding 'bedrijf' zijn ter plaatse van de aanduiding uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit categorie A of B1 van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven functiemenging toegestaan. De fotostudio past daar binnen. Met het bestemmingsplan wordt een planologische situatie gecreëerd die overeenkomt met de bestaande situatie. Het bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering voor het uitoefenen van het bedrijf.

4. Planschade.

Indieners geven aan dat indien een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld dit gevolgen kan hebben voor de waarde van de woning en het bedrijf. Dit laten ze onderzoeken.

Reactie

Indien indieners van mening zijn schade te ondervinden staat het indieners vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is mogelijk nadat het bestemmingsplan (of andere planologische procedure indien het over de ontwikkeling op een naastgelegen perceel gaat) onherroepelijk is geworden.

5. Kavelsplitsing.

Indieners vragen of de mogelijkheid tot kavelsplitsing voor woningbouw in het bestemmingsplan opgenomen kan worden, zonder dat de bestemming wijzigt.

Reactie

De bestemming zoals opgenomen is in dit bestemmingsplan is gebaseerd op de bestemming 'Wonen - 1' uit bestemmingsplan Het Zand en recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente. Bestaande rechten zijn overgenomen. Het bestaande aantal woningen mag niet worden uitgebreid. De mogelijkheid tot kavelsplitsing is niet opgenomen in bestemmingsplan Het Zand of andere recent tot stand gekomen bestemmingsplannen en zal ook niet opgenomen worden in dit bestemmingsplan. Splitsing van kavels verandert de onderliggende bestemming niet.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1: overzicht anonieme zienswijzen

12 SEP 2017

Gemeente Utrecht
College van burgemeester en wethouders
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Utrecht, 9 September 2017

Betreft: Wijzigingen bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West 2017

Beste [REDACTED], beste Gemeente Utrecht

Wij schrijven u deze brief met betrekking tot de wijzigingen van het bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West 2017. Deze hebben we ontvangen van de [REDACTED] d.d. 7 juli j.l. Daarbij is in de mail aangeduid dat het bestemmingsplan de specifieke functieaanduiding "sierkassenbedrijf" gewijzigd is in de functieaanduiding bedrijf in Cat. A en B1 van de lijst van bedrijven functiemenging. Het ontwerp bestemmingsplan zal van 4 augustus t/m 14 september ter inzage liggen.

Wij hebben begrip voor de plannen van de Gemeente Utrecht en willen de woningbouw niet vertragen, maar willen wel dat onze belangen; aanvullingen op het bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West worden aangepast.
Wij reageren hierbij voor de aflooptermijn:

Het doel van de Gemeente Utrecht is dat de specifieke bestemming "Sierkassenbedrijf" komt te vervallen en dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om het terrein [REDACTED] te gaan bebouwen. De Gemeente Utrecht had dit bestemmingsplan eigenlijk al in 2014 moeten aanpassen naar aanleiding van de overdracht van de woning maar men heeft dat toen verzuimd te doen.

De plannen zijn om van groen voorziening naar zware bebouwing te gaan, dit sluit niet aan bij de lintbebouwing, zoals oorspronkelijk bedoeld.

[REDACTED] van de Utrechtseweg 37 krijgt daarbij last van zicht en positionering. Onze belangen zijn onvoldoende meegewogen. Daarbij was het bestemmingsplan Utrechtseweg 37 goedgekeurd (vestiging Fotostudio, aanduiding bedrijf Cat A en B1) in 2014 door de gemeente Utrecht via een verklaring bestemming en gebruik, behandeld door de [REDACTED]. Inmiddels is er al drie jaar een fotostudio gevestigd.

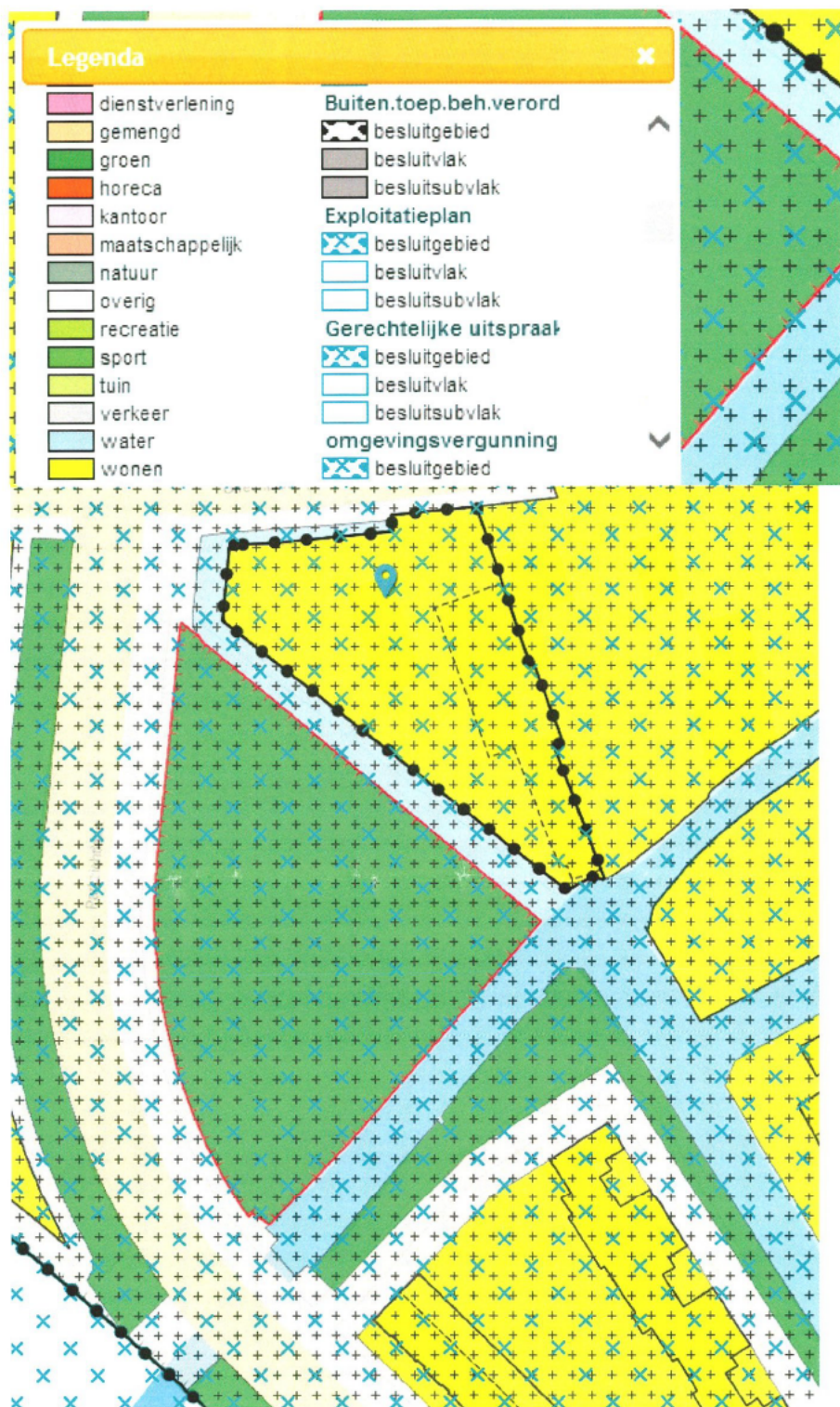
Toezegging Fotostudio en bedrijf Cat A en B1

Ons is toegezegd dat er met dit aangepaste bestemmingsplan geen beperking zijn voor het uitoefenen van bedrijf (de fotostudio) en bedrijven vallen onder Cat A en B1.

U vertelde ons dat er niet meer dan 10 nieuwe woningen komen op een naastgelegen perceel aan de Parkzichtlaan. Dit zien we graag eerst ingetekend op de plankaart, het is nu niet op de plankaart aangegeven, en zal ten zuidwesten van [REDACTED] zijn.

De aanpassingen op het bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand west zijn als volgt:

- Op de website waar het bestemmingsplan wordt aangekondigd staat dat het perceel naast onze woning groen voorziening is, we zien hier niet de max. 10 woningen op. Wij willen dit eerst ingetekend zien met hoogtes etc., in het bestemmingsplan: Zie hierbij de onaangepaste uitsnede uit het bestemmingsplan Het Zand West, hier staat <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?postcode=3544NA>





- Op pagina 6 van het bestemmingsplan staat dat de Utrechtseweg 37 een woonbestemming wordt, dit zien we graag aangevuld met bestemming Bedrijf Cat A en B1.
- Wij hebben een keer de tekening gezien van de woningen die in het zicht veld worden gebouwd, hier stond de uitbouw naar [REDACTED] gericht, we willen hier bezwaar tegen maken en de uitbouw graag aan de andere kant zien. Dit om de bestemming groen voorziening naar zware bebouwing te laten aanpassen ook m.b.t. de belangen privacy van [REDACTED] te behouden.
- In het dak van de woningen [REDACTED] willen we ook geen ramen en uitbouwmogelijkheden zoals een dakkapel, indien dit is toegestaan belemmert dit [REDACTED] zeer, omdat dit rechtstreeks zicht heeft op [REDACTED], dit is niet wenselijk.
- De nieuwe woningen staan ruim een meter hoger dan [REDACTED], dit met de maximale hoogte met het bouwen van de woningen, worden de nieuwe woningen extreem hoger [REDACTED] hier maken we bezwaar tegen. De woningen moeten op gelijke hoogte uit komen. Dit is in betere harmonie met de lintbebouwing van de Utrechtseweg.
- De afstand vanaf de openbare weg geldt ook voor het water tussen [REDACTED] en woningen van nieuw perceel. Het water is gekenmerkt als openbare weg. Deze nieuwe woningen moeten voldoen aan bepaalde regels m.b.t. afstand openbare weg

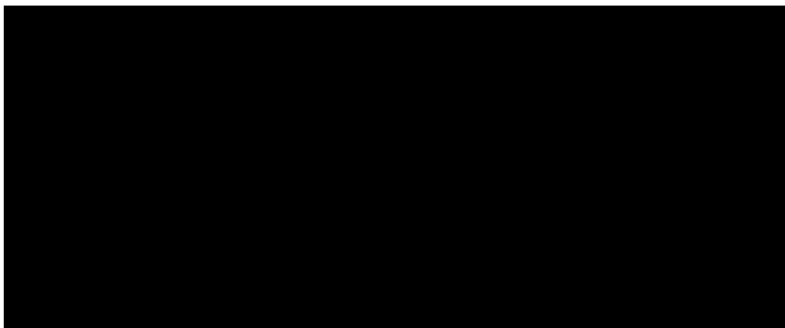
dat zijn ook de regels [REDACTED]
[REDACTED] Daardoor zouden de nieuwe woningen naar achter worden gebouwd en niet meer in het uitzicht bevinden van de serre.

- Als een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld kan dat gevolgen hebben voor de waarde van de [REDACTED] bedrijf Utrechtseweg 37, dit laten we onderzoeken bij een planschadebureau.
- Als laatste willen wij vragen of er in het bestemmingsplan opgenomen wordt dat het perceel van de Utrechtseweg 37 in de toekomst gesplitst kan worden voor woningbouw en dat het bedrijfspand of nieuw te bouwen gebouwen ook de bestemming wonen behoudt (bedrijf en wonen) we zien dit graag aangepast op de tekeningen en in het bestemmingsplan.

Wij zijn bereid om een gesprek met u te voeren en te kijken hoe we in samenwerking dit bestemmingsplan voor de Gemeente Utrecht kunnen handhaven en daarin onze belangen/aanvullingen verwerkt zijn. Wij zijn voornemens om ook milieuvriendelijke maatregelen te nemen voor bestemming bedrijf zoals zonnepanelen en elektrische laadpalen voor de gasten, daarnaast willen we in de toekomst maatregelen nemen voor de volledige asbestsanering. Dit zou ook de buurt ten goede komen.

Wij wachten graag op een positieve reactie, hartelijk dank voor uw medewerking.

Vriendelijke groet,



Gemeente Utrecht
College v. Burg. en Wethouders.
Ontwikkelorganisatie. Ruimte.
Postbus 8406
3503 RK Utrecht.

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 8,35

27 gr

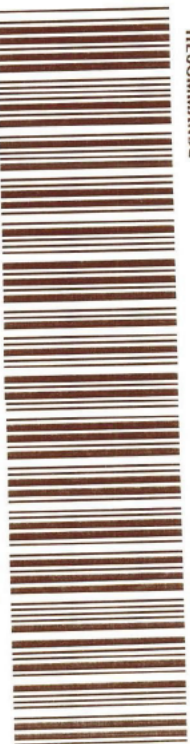
RECOMMANDÉ

NL

0-A-1

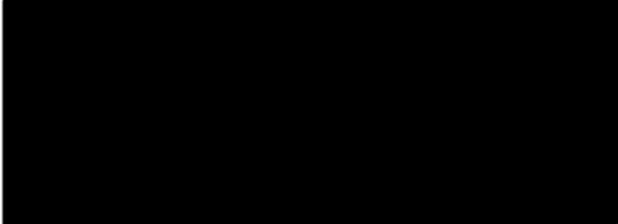
PostNL

175620 11-09-2017 09:46



3SRPKS247218365

3503RK 8406



Gemeenteraad gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

12 SEP 2017

Behandeld door	[REDACTED]	Datum	11 september 2017
Ons kenmerk	2017/23 AM-OM/rk	Email	[REDACTED]
Onderwerp	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West	Uw kenmerk	[REDACTED]

Geachte raad,

Het door u ter inzage gelegde ontwerp van het bestemmingsplan Utrechtseweg 37, Het Zand West, Utrecht geeft aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Boringsvrije zone

Deze locatie is gelegen in de boringsvrije zone Leidsche Rijn (zie bijlage). De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrecht.

In het ontwerpbestemmingsplan is geen aandacht besteed aan deze boringsvrije zone. In verband hiermee brengen wij graag het onderstaande aandachtspunt naar voren.

Op grond van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) gelden voor boringsvrije zones regels die moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet of boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, funderingswerkzaamheden, of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 40m-mv nu of in de toekomst plaatsvinden of gerealiseerd worden.

Wij verzoeken u daarom onderstaand tekstvoorstel in het bestemmingsplan op te nemen, zodat duidelijk wordt dat bij dit type activiteiten regels uit de PMV van toepassing zijn.

Tekstvoorstel

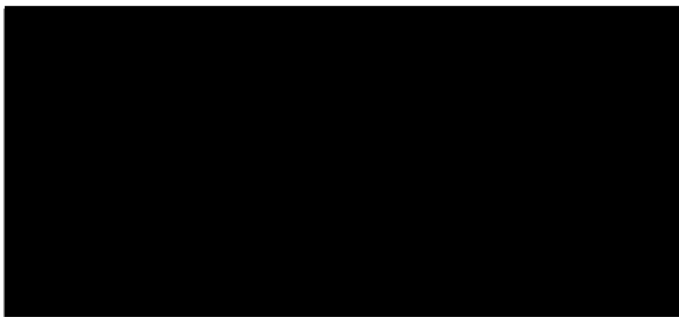
Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Leidsche Rijn. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrecht. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning.

Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in art. 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een

verbod op boor-, grond-, en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere besluitvorming.



Bijlage I: Plangebied (rood) in de boringsvrije zone Leidsche Rijn





LAAT WATER VOOR JE WERKEN

Postbus 1205, 8001 BE Zwol e

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Ingekomen PLC d.d.

12 SEP 2017