

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Scheijven, S. (Stijn)
Kenmerk	4168810
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	26 april 2018
Jaargang en nummer	2018, nr. 39
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost

besluit

- 1 Naar aanleiding van zienswijzen 2,3 en 4 in het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost de wijzigingen uit paragraaf 2.3.1. en 2.3.3. van het vaststellingsrapport aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit de paragrafen 2.3.2. en 2.3.4. van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZNDOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZNDOOST-VA01.dgn vast te stellen;

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 26 april 2018

De griffier

mr. M. van Halbeek

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Scheijven, S. (Stijn) 4168810
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost

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

- 1 Naar aanleiding van zienswijzen 2,3 en 4 in het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost de wijzigingen uit paragraaf 2.3.1. en 2.3.3. van het vaststellingsrapport aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit de paragrafen 2.3.2. en 2.3.4. van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZND00ST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZND00ST-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_9471

Bijlage: Bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost

Bijlage: bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost, verbeelding

Bijlage: Vaststellingsrapport Zand 24, Het Zand Oost

Bijlage: Link naar bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Context

Het plangebied Zand 24, Het Zand Oost ligt aan de westkant van Utrecht in het stadsdeel Leidsche Rijn. Het plangebied wordt begrensd door de berm langs 't Zand, de perceelgrenzen aan de noordzijde en de oostzijde (die tevens de perceelgrenzen vormen van Satijnvlinder 30, 32 en 34) en de berm van de Satijnvlinder. Aan de zuidoostzijde behoort een klein deel van de berm langs de Satijnvlinder tot het plangebied.

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch planologisch mogelijk maken van vijf vrijstaande woningen. Het project is een stap in de transformatie van voormalig agrarisch gebied naar de moderne woonwijk Leidsche Rijn.

Het perceel Zand 24, behorende bij de voormalige boerderij, is door de jaren heen al verkleind en om de boerderij zijn woningen gerealiseerd. In 2010 lag er een concreet plan voor een combinatie van Wonen aan 't Zand en een Kinderdagverblijf aan de Satijnvlinder. Toen was de conclusie dat dit te veel verkeersbewegingen zou geven en dat een beperkt aantal woningen op deze locatie beter zou zijn.

Programma

Geheel conform de woontypologie in de directe omgeving worden er binnen het plangebied vijf vrijstaande woningen gerealiseerd.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 9 juni 2017 gedurende zes weken, tot en met donderdag 20 juli 2017, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting en op de verbeelding van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn in bij dit besluit behorende vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit met het bestemmingsplan gepubliceerd in het Stadsblad, de Brug, de Staatscourant en 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 in die periode tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van zienswijzen 2,3 en 4 in het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost de wijzigingen uit paragraaf 2.3.1. en 2.3.3. van het vaststellingsrapport aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.
Met de wijzigingen wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijzen door het opnemen van een passage in de toelichting over de boringsvrije zone, door het verplaatsen van het bestemmingsvlak Verkeer – Verblijfsgebied, het opnemen van de bestemming Groen, het splitsen en verkleinen van het bouwvlak van de bestemming Wonen.
In de paragrafen 2.3.1 en met 2.3.3 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen beschreven en kort toegelicht, een uitgebreide 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 de paragrafen 2.3.2. en 2.3.4. van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand

Oost aan te brengen;

Argumenten

- 2.1 De aanpassingen zijn nodig om aan te sluiten bij het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Algemene regels bouwen en gebruik, en het Besluit ruimtelijke ordening.
In het vaststellingsrapport zijn de wijzigingen gemotiveerd weergegeven.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 3.1 Een exploitatieplan is niet nodig.
De planontwikkeling betreft een particulier initiatief dat voor rekening van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente Utrecht en de initiatiefnemer is medio 2016 een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten van het bestemmingsplan worden conform de legesverordening verhaald.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZNDOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZNDOOST-VA01.dgn vast te stellen;

Argumenten

- 4.1 Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om het gebied bouwrijp te maken, omgevingsvergunningen te verlenen en met de bouw van de nieuwe woningen aan te vangen.
Het bestemmingsplan draagt bij aan de ambitie om woningen in het gebied mogelijk te maken.

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Scheijven, S. (Stijn)
Vergadering	4168810
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost

besluit

- 1 Naar aanleiding van zienswijzen 2,3 en 4 in het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost de wijzigingen uit paragraaf 2.3.1. en 2.3.3. van het vaststellingsrapport aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit de paragrafen 2.3.2. en 2.3.4. van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZNDOOST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZNDOOST-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 Zand 24, Het Zand Oost

Februari 2018

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN ZAND 24, HET ZAND OOST	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>4</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>4</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>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de toelichting.....</i>	<i>7</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	10
	ZIENSWIJZE 1	10
	ZIENSWIJZE 2	10
	ZIENSWIJZE 3	11
	ZIENSWIJZE 4	17
	BIJLAGE 1: ZIENSWIJZEN (GEANONIMISEERD).....	20
	BIJLAGE 2: RESULTATEN WOON ONDERZOEK 2015	21
	BIJLAGE 3: GESPREKSVERSLAG 29 NOVEMBER 2017	22
	BIJLAGE 4: BEZONNINGSSTUDIE.....	23
	BIJLAGE 5: VERBEELDING MET INDICATIEVE VERKAVELING	24

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost

Het plangebied Zand 24, Het Zand Oost ligt aan de westkant van Utrecht in het stadsdeel Leidsche Rijn. Het plangebied wordt begrensd door de berm langs 't Zand, de perceelgrenzen aan de noordzijde en de oostzijde (die tevens de perceelgrenzen vormen van Satijnvlinder 30, 32 en 34) en de berm van de Satijnvlinder. Aan de zuidoostzijde behoort een klein deel van de berm langs de Satijnvlinder tot het plangebied.

Het doel van het bestemmingsplan is om vijf vrijstaande woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen.

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.

In bijlage 1 (apart document) zijn kopieën van alle zienswijzen opgenomen. In bijlage 2 zijn de resultaten van het WoON onderzoek 2015 opgenomen. In bijlage 3 is het geanonimiseerde gespreksverslag van 29 november 2017 bijgevoegd. In bijlage 4 is een bezonningsstudie opgenomen. Tenslotte is in bijlage 5 de indicatieve verkaveling en de contouren van de hoofdbebouwing bijgevoegd, zoals die past in de bestemming op de verbeelding.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 9 juni 2017 gedurende zes weken, dus tot en met donderdag 20 juli 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 in totaal 4 zienswijzen ingediend. Vitens heeft een zienswijze ingediend en de gemeenteraad heeft 3 zienswijzen van omwonenden ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn 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.

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 zijn tijdig ingediend. Zienswijze 3 is namens acht omwonenden ingediend. Deze brief is echter niet mede ondertekend door de omwonenden. Bij brief d.d. 15 augustus, verzonden op 18 augustus, 2017 is indiener in de gelegenheid gesteld om binnen drie weken na verzenddatum van deze brief de machtigingen toe te zenden. Er zijn 5 machtigingen ontvangen. Zienswijze 3 wordt daarom behandeld als zienswijze van de indiener en degene van wie een machtiging is ontvangen. Voor het overige voldoen de ingediende zienswijzen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Er is sprake van één positieve zienswijze. Eén zienswijze heeft betrekking op de boringsvrije zone rondom de grondwaterwinning De Meern. In het ontwerpbestemmingsplan is dit onderwerp niet behandeld. Twee zienswijzen gaan over de natuur en biodiversiteit, het participatieproces, de maximale bouwhoogte van de woningen, de omvang van het bouwvlak, de inrichting van het gebied, de positionering van de toegangsweg nabij de Satijnvlinder, de mogelijke hinder op het woon- en leefklimaat (lucht, geluid en veiligheid). In hoofdstuk 3 zijn de samenvattingen van de zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn per onderdeel van een reactie voorzien.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Groen

Naar aanleiding van onderdeel 5,6,8 en 9 van zienswijze 3 en onderdeel 1,3 en 4 van zienswijze 4 is artikel 3 Groen toegevoegd:

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, waterbeheer en waterberging;
- e. onderhoudspaden en –stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
- f. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.

2.3.1.2 Aanpassen regeling Wonen

Naar aanleiding van zienswijze 3 onderdeel 8 en zienswijze 4 onderdeel 1 is in artikel 5.2.1 een nieuw onderdeel d toegevoegd:

- d. ter plaatse van de “specifieke bouwaanduiding- 1” mag de afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of groen en de voorgevel van het (nieuw op te richten) hoofgebouw maximaal 15 meter mag bedragen.

2.3.1.3 Aanpassing bouwvlakken Wonen op de verbeelding

Naar aanleiding van onderdeel 5,6,8 en 9 van de zienswijze 3 en onderdeel 1,3 en 4 van zienswijze 4 zijn de bouwvlakken op de verbeelding aangepast. De bouwvlakken zijn verkleind zodat de kortste afstand tot aan de bestemmingsgrens van de bestemming Wonen 5 meter bedraagt en de afstand tussen de twee bouwvlakken 14 meter bedraagt.

2.3.1.4 Aanpassing bebouwingspercentage op de verbeelding

Naar aanleiding van onderdeel 5,6,8 en 9 van zienswijze 3 en onderdeel 1, 3 en 4 van zienswijze 4 is het bebouwingspercentage aangepast van 25% voor de twee woningen aan 't Zand en 30% voor de woningen aan de Satijnvlinder naar 40%. Door het bebouwingspercentage te verhogen is het mogelijk om de bouwvlakken te verkleinen.

2.3.1.5 Aanpassing locatie Verkeer – Verblijfsgebied op de verbeelding

Naar aanleiding van onderdeel 5,6,8 en 9 van de zienswijze 3 en onderdeel 1,3 en 4 van zienswijze 4 is de locatie van het bestemmingsvlak Verkeer – Verblijfsgebied op de verbeelding aangepast zodat de ontsluitingsweg niet direct grenst aan de achterste perceelgrenzen van de Satijnvlinder 30-34.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing bepaling aan-huis-verbonden bedrijf

Artikel 5.4.1 wordt conform de Utrechtse leest als volgt aangepast:

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m²;
- de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer zijn dan 60 m²;
- een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

2.3.2.2 Verwijderen van de voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 9.2 wordt geschrapt conform het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Algemene regels bouwen en gebruik.

2.3.2.3 Aanpassing bepaling over Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

Artikel 9.3 onder b wordt conform het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Algemene regels bouwen en gebruik als volgt aangepast:

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:

- het woon- en leefmilieu;
- de privacy van omwonenden;
- het verkeer en de parkeersituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 5.9 van de toelichting

In paragraaf 5.9.9. wordt de tekst van het ontwerp vervangen 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.

2.3.3.2 Aanpassing van paragraaf 7.5 Artikelsgewijze toelichting

In paragraaf 7.5 wordt de volgende toelichting op de bestemming Groen toegevoegd:

Artikel 3 Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor de bestaande en nieuwe groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen. In deze bestemming is ook waterbeheer en waterberging mogelijk. Deze bestemming biedt enerzijds bescherming tot behoud van belangrijke bestaande groenvoorziening, waaronder de groene dragers van het plangebied.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de toelichting

2.3.4.1 Aanpassing paragraaf 2.3.1. van de toelichting

De ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom wordt paragraaf 2.3.1. als volgt gewijzigd:

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

Beschrijving behoefte

De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De Ladder bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats.

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied

Wanneer de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden moet een motivering worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaande stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Sommige provincies hebben in een verordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd, waaronder de provincie Utrecht.

De ladder dient te worden toegepast voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 5 toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

2.3.4.2 Aanpassing paragraaf 5.8.3 van de toelichting

Paragraaf 5.8.3 van de toelichting wordt naar aanleiding van de resultaten van het Aanvullend ecologisch onderzoek 't Zand 24 als volgt aangepast:

Voor de mogelijk aanwezige beschermde soorten Gierzwaluw, Huismus (beide wnb-vrl) en vleermuizen (wnb-hrl) zijn er geen veranderingen in het kader van de Wet Natuurbescherming. De conclusies blijven onveranderd van kracht.

Voor deze soorten is aanvullend onderzoek gedaan om aanwezigheid te kunnen vaststellen of uitsluiten. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen huismussen meer broeden op deze locatie, er geen gierzwaluwen zijn aangetroffen en geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. De sloot met bomen er direct naast kan gezien worden als een foerageerroute voor vleermuizen. Sloot en bomen blijven bestaan in het plan dan wel vindt er bij kap herplant plaats. Bij eventuele kap van bomen langs de watergang vindt tijdig herplant plaats, zodat het biotoop voor vleermuizen hier altijd in stand en functioneel blijft. Er zal dan geen schade optreden. Mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Het heeft evenwel de voorkeur de bestaande bomen te handhaven en de elzen om te vormen tot knotbomen, met een hoogte van min. 2 meter. Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd.

2.3.4.3 Aanpassing paragraaf 5.9.9.

Paragraaf 5.9.9. van de toelichting wordt aangepast:

5.9.9 Conclusie

Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij

een verhardingstoename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Binnen het plangebied is geen watercompensatie nodig, omdat er geen verhardingstoename is van meer dan 500 m². In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met klimaatontwikkelingen (klimaatadaptie). Er wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd bij de sloot en er worden bovengrondse open goten gerealiseerd. Verder wordt gedacht aan het toepassen van halfverharding (grasbetontegels) voor de parkeerplaatsen.

2.3.4.4 Aanpassing van het Ecologisch Onderzoek 't Zand 24 Utrecht in bijlage 3

Het onderzoek is geactualiseerd op grond van de Wet natuurbescherming. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen.

2.3.4.5 Toevoegen van het Aanvullend ecologisch onderzoek 't Zand 24 in bijlage 4

Het aanvullend onderzoek gaat nader in op de aanwezigheid (nesten, vaste rust of verblijfplaatsen) van de Huismus, de Gierzwaluw en Vleermuizen.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Indiener ondersteunt het bestemmingplan Zand 24 van harte.

Indiener was in het verleden betrokken bij het ontwerp van een kinderdagverblijf op de locatie 't Zand 24 te Utrecht. Naast de oude boerderij stond toen circa 670 m² aan oude schuren waarvan een groot deel nu reeds is verdwenen. Na uitgebreid overleg met de omwonenden en de gemeente is besloten dit ontwerp in te trekken aangezien de omwonenden de voorkeur gaven aan enkele woningen en geen kinderdagverblijf. Hier was indiener niet blij mee aangezien de realisering voor een kinderdagverblijf dan hier niet door zou gaan. In overleg met de eigenaar is er een nieuw plan ontwikkeld en voortdurend met de deskundige mensen van de gemeente Utrecht besproken. Voortdurend heeft indiener de voortgang van de plannen voor de woningbouw op deze locatie gevolgd. Het huidige plan van 5 woningen met 2 zeer ruime woningen aan 't Zand en 3 woningen daarachter met inpassing van veel groen ondersteunt indiener van harte. Het voldoet volledig aan de eisen en voorwaarden die de gemeente Utrecht stelt.

Het totale plan heeft een oppervlakte van 4.800 m² en deze oppervlakte geeft volgens indiener ook wel aan hoe ruim de opzet is voor slechts 5 woningen. Het lint blijft in tact, de rotte kies, dat is ondertussen 't Zand 24, wordt getransformeerd naar een functie die past in het gebied. Indiener vindt dat een positieve reactie naar de gemeente op zijn plaats is.

Reactie

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 2

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

Indiener merkt op dat deze locatie is gelegen 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. Indiener merkt 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 40 meter beneden maaiveld (hierna m-mv) nu of in de toekomst plaatsvinden of gerealiseerd worden. Indiener verzoekt daarom om in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de boringsvrije zone De Meern, zodat de bescherming van het grondwater wordt gewaarborgd en heeft hiervoor een tekstvoorstel aangeleverd.

Reactie

Indiener merkt terecht op dat in het ontwerpbestemmingplan geen passage is opgenomen over de boringsvrije zone. Het perceel ligt in deze zone. Hier zijn hier geen werkzaamheden beneden de dieptegrens van 40m-mv voorgenomen. De regels voor boringsvrije zones in de PMV moeten worden aangemerkt als algemeen verbindende voorschriften.¹ 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

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

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 toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Zie paragraaf 2.3.3.1.

Zienswijze 3

1. Er wordt niet voldaan aan het aantonen van de behoefte.

Volgens indiener wordt niet voldaan aan het aantonen van de behoefte aan de woningen. Er wordt enkel verwezen naar een jurisprudentie waarbij de bouw van 11 woningen niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Het project waarnaar verwezen wordt, kende volgens indiener andere omstandigheden en had geen aangewezen groenbestemming en kan derhalve niet als argument worden aangevoerd om het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) van tafel te vegen.

Daarnaast worden volgens indiener in het Bro geen verdere voorwaarden gesteld voor uitsluiting van deze "regel" en is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing op dit bestemmingsplan. Momenteel is er een drietal initiatieven in de regio waarbij er huizen worden aangeboden in dezelfde categorie als de vraag voor de 3 extra huizen. Daarnaast zijn er nog vrije kavels beschikbaar binnen de Leidsche Rijn regio. Gezien de volumes en de aangeboden diversiteit wordt er volgens indiener al ruim voldaan aan de ruimtevraag binnen de regio.

Lopende projecten zijn:

- project Rijnvliet (www.thuisinrijnvliet.nl)
- project Haarzicht (www.haarzicht.nl)
- project paleistuinen (www.paleistuinen.nl)
- bestaande niet verkochte vrije kavels binnen Leidsche Rijn regio, Vleuterwijde, Johannitterveld. (www.utrecht.nl)

Reactie

Anders dan indiener stelt is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO) op grond van artikel 1.1.1. lid 1 onder i Bro. Er is volgens vaste jurisprudentie pas sprake van een stedelijke ontwikkeling vanaf 10 woningen², tenzij het woningbouwprogramma deel uitmaakt van een omvangrijker project.³ Dat is hier niet aan de orde. De projecten die indiener aanhaalt zijn andere bouwprojecten die geen deel uitmaken van dit initiatief.

Ook al zou sprake zijn van een NSO (wat dus niet het geval is) dan is de behoefte aantoonbaar. Utrecht behoort op dit moment tot één van de weinige sterk groeiende provincies van Nederland. In de regionale woningmarktmonitor (BRU, 2013) is opgenomen dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012–2030 moet groeien met 61.000 woningen om het woningtekort niet verder te laten groeien. In de provinciale ruimtelijke structuurvisie (2013) is voor de regio Utrecht een woningbouwprogramma van ruim 40.000 (2013–2028) woningen opgenomen, gebaseerd op mogelijke ontwikkellocaties en verwacht ontwikkeltempo. Er wordt hierbij opgemerkt dat met dit voorgenomen programma het tekort hoog zal blijven. Dit klopt met de behoefte van 61.000 woningen, zoals die uit de regionale woningmarktmonitor blijkt.

Voor wat betreft woonmilieus is er vooral vraag naar centrumstedelijke, dorpse en groenstedelijke woonmilieus. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar 'nultreden'-woningen en woningen met zorg. Voor een concurrerend vestigingsmilieu is een selectieve aanvulling van het aanbod met een extensiever woonmilieu in een groene omgeving van belang. Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen. Van dit programma zijn 22.750 woningen in het stedelijk gebied gesitueerd, waarvan ongeveer de

² ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2. (minder dan 11), ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953.

³ ABRvS 4 maart 2015, ECLI:RVS:2015:653, r.o. 3 en 8.2 (gemeente Lansingerland).

helft in de Vinex-locatie Leidsche Rijn (11.500 woningen). De andere helft van het programma binnen de rode contouren is voorzien in diverse kleinere en grotere projecten, zoals de Merwedekanaalzone, de 2e Daalsedijk en het Veemarktterrein. Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien. Verder blijkt uit de 'Woningmarktmonitor provincie Utrecht: de staat van de woningmarkt medio 2017' dat er nog ruimte is voor het ontwikkelen van plannen voor circa 9.500 woningen⁴.

Utrecht is een van de meest aantrekkelijke steden van Nederland om te wonen (Atlas voor gemeenten).⁵ In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is vastgelegd dat Utrecht deze grote vraag zoveel mogelijk een plek wil geven. Uit WoOn-onderzoek (zie bijlage 2) blijkt dat er een tekort aan alle segmenten woningen is, behalve dure huur. Bij koopwoningen zit de meeste spanning in het middensegment. Maar ook wat betreft dure koop (in het onderzoek > € 320 duizend) is er sprake van een, weliswaar wat kleiner, tekort.

Zoals hierboven aangegeven wordt het grootste deel van de woningbouwbehoefte van de gemeente Utrecht opgevangen in het stedelijk gebied. De geplande woningen aan 't Zand maken deel uit van het stedelijk gebied. Doel is om met de nieuwbouwproductie een zo groot mogelijke bijdrage te leveren aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen in de stad.

2. Het bestemmingsplan voldoet niet aan Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Indiener stelt dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (hierna: PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV). Indiener wijst op de twee belangrijkste beleidsopgaven van de provincie Utrecht:

- Accent op de binnenstedelijke opgave. Waarbij ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd zal worden. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad kan onder andere opgevangen worden door hier rood voor groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap.

Volgens indiener is de omzetting van een groenbestemming naar woningbouw niet passend in de ambitie van een duurzame verstedelijking zoals verwoord in de kernvisie van de gemeente Utrecht. Er is geen aantoonbare noodzaak de huidige groenbestemming om te zetten naar bouwbestemming. Zoals in de ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 en verordening 2013 beschreven is er een "rood voor groen" ambitie. Derhalve past deze bestemmingswijziging niet binnen deze visie gezien de aanvraag een "groen voor rood" initiatief behelst wat juist een tegengesteld effect heeft.

Reactie

Indiener wijst op de karakteristieken die voor het landelijk gebied gelden. Het plangebied ligt echter binnen de rode contour, dus binnen het stedelijk gebied. De rood voor groen ambitie is niet van toepassing op dit initiatief. Ten aanzien van de binnenstedelijke opgave geldt juist dat tenminste

⁴ Zie 'Woningmarktmonitor provincie Utrecht: de staat van de woningmarkt medio 2017', p.6:
http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/files/factsheet_oktober2017.pdf

⁵ Zie Atlas voor de gemeente 2017,
<https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/publicaties/onderzoek-en-cijfers/Atlas-voor-gemeenten-2017.pdf>

2/3 deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk wordt opgelost. Het toevoegen van vijf woningen draagt hier aan bij. Initiatiefnemer heeft aandacht besteed aan de groene inpassing zoals blijkt uit paragraaf 4.2.2. van het bestemmingsplan. De intentie is om de bomenstructuur in het plan te versterken. Ook is van belang dat de provincie Utrecht in de brief van 27 juni 2017 heeft aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016). Tenslotte is hier ook geen sprake van het omzetten van een groenbestemming naar een woonbestemming. In het geldende bestemmingsplan Het Zand was het perceel al bestemd als Wonen–1.

3. Participatieproces is niet goed doorlopen

Indiener wijst op de passage zoals dat in paragraaf 6.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven:

“De buurt is in 2009 geconsulteerd over het voornemen een kinderdagverblijf te realiseren op deze locatie. Naar aanleiding van de reacties destijds is met de buurt geconcludeerd dat in plaats van een kinderdagverblijf een invulling met woningen op deze locatie beter zou zijn. Het bestemmingsplan sluit hierop aan.”

Destijds is het kinderdagverblijf afgewezen i.v.m. de verkeersintensiteit en is er inderdaad aangegeven dat woningen op de bestaande bebouwde locaties beter zouden zijn (huidige woningen, schuren en funderingen). Dit plan c.q. bestemmingsaanvraag gaat buiten de reeds bebouwde locaties/funderingen en is derhalve nimmer vooraf gedeeld of akkoord bevonden door de buurt. Dit argument is volgens indiener niet valide.

Reactie

Op maandag 19 juni 2017 heeft er een inloopavond plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan dat toen ter inzage lag. Tijdens deze inloopavond heeft een aantal omwonenden hun ongenoegen geuit over het proces van de totstandkoming van het initiatief dat ten grondslag ligt aan deze bestemmingsplanprocedure. Op 21 september 2017 heeft er vervolgens een bijeenkomst plaatsgevonden met de direct omwonenden hebben ingediend. Insteek van deze bijeenkomst was om van de bewoners te horen hoe zij aankijken tegen het proces zoals dat tot nu toe is doorlopen. Ook diende dit overleg om te bezien of aan de bezwaren van omwonenden tegemoet kon worden gekomen. Op 29 november 2017 heeft er een tweede overleg plaatsgevonden waarbij voorstellen zijn gepresenteerd aan de hand van de kritiekpunten van de bijeenkomst van 21 september 2017 (zie voor het gespreksverslag bijlage 3). Op basis van de uitkomsten van dit laatste overleg is het bestemmingsplan aangepast. Op deze wijze heeft de gemeente getracht het proces zorgvuldig te laten verlopen.

4. Natuur en biodiversiteit

Indiener citeert de passage uit paragraaf 5.8.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan:

“Voor de mogelijk aanwezige beschermde soorten Gierzwaluw, Huismus (beide wnb–vrl) en vleermuizen (wnb–hrl) zijn er geen veranderingen in het kader van de Wet Natuurbescherming. De conclusies blijven onveranderd van kracht. Voor deze soorten wordt in 2017 aanvullend onderzoek gedaan om aanwezigheid te kunnen vaststellen of uitsluiten. Zodra er meer bekend is over de mogelijke aanwezigheid van nesten en/of verblijven worden mitigerende maatregelen uitgevoerd door de opdrachtgever, zoals het plaatsen van nest- en verblijfkasten.”

Alle aangrenzende bewoners erkennen dat er een grote biodiversiteit is en dit is ook visueel zichtbaar. Naast de beschreven beschermde soorten zijn er ook hazen, egels en kerkuilen aangetroffen op en in de directe omgeving van het perceel.

Aangezien de "metingen" zoals beschreven in 5.8 een historisch karakter hebben dienen de resultaten van het biodiversiteit onderzoek te worden meegenomen in het bestemmingsplan. Kan dit worden bevestigd?

Reactie

In paragraaf 4.3.5. van het rapport Ecologisch Onderzoek 't Zand 24 Utrecht, januari 2018, Watersnip Advies is aangegeven dat er tijdens de inventarisatie geen beschermde zoogdieren zijn aangetroffen. De verwachting is dat de haas en egel (beide FF-wet tabel 1) van tijd tot tijd aanwezig zijn binnen het plangebied. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. In paragraaf 5.1 van dit rapport is aangegeven dat voor de algemeen beschermde soorten (groene kikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander, haas en egel) in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt.⁶ Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Er is binnen het plangebied geen geschikt biotoop aangetroffen voor streng beschermde zoogdieren. Deze worden hier derhalve niet verwacht. Zoals reeds in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven (en ook naar aanleiding van deze zienswijze) is een aanvullend ecologisch onderzoek verricht naar de Huismus, Gierzwaluw en Vleermuizen.⁷ Uit dit onderzoek volgt dat er geen huismussen meer broeden op deze locatie, dat er geen nesten van gierzwaluwen voorkomen en er geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen in het woonhuis met stal. Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd.

5. Hoogte bebouwing en goothoogte

Indiener merkt op dat de bouwhoogte 11 meter is. Met daarbij de 10% wettelijke marge komt de maximale hoogte uit op 12,10 meter. De omringende huizen hebben een maximale hoogte van 10,90 meter (netto bouwhoogte). Derhalve zou elke bebouwing gehouden moeten worden aan de maximale hoogten (nok- en goothoogten) van de omliggende huizen.

Reactie

- *10% binnenplanse afwijking is een bevoegdheid*

Indiener merkt terecht op dat de maximale bouwhoogte 11 meter is (de maximale goothoogte is trouwens 6 meter). Ook biedt het bestemmingsplan, in overeenstemming met de Utrechtse standaard, de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking 10% af te wijken van de hoogtematen. Het is echter een misvatting dat deze 10% afwijking zomaar is toegestaan. Het is een afwijkingsbevoegdheid en dus geen plicht. Daarbij geldt dat het college bij zijn besluitvorming over een aanvraag beleidsruimte heeft. Dat betekent in dit geval dat het college de keuze heeft om zijn bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan al dan niet te gebruiken. De rechter toetst verder of het college bij een afweging van de betrokken belangen in redelijkheid tot zijn besluit heeft kunnen komen.⁸

- *Bouwhoogtes van de in de omgeving gesitueerde woningen*

De netto bouwhoogte van 10,9 meter, zoals indiener aangeeft, wijkt niet af van wat er in het bestemmingsplan Zand 24, het Zand Oost 'bij recht' mogelijk gemaakt wordt: 11 meter. In het geldende bestemmingsplan Het Zand zijn geen maximale bouwhoogtes opgenomen voor de omliggende woningen aan de Malterzerhof en de Satijnvlinder. Daarnaast is van belang dat in het gebied ook woningen zijn vergund met een bouwhoogte van 11 meter zoals in het blok 't Zand 22b,

⁶ Inmiddels is de Wet natuurbescherming van kracht. In paragraaf 5.2 van het ecologisch rapport is aangegeven dat voor de algemeen beschermde soorten uit de FF-wet (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander, Haas en Egel) dezelfde conclusie van kracht blijft.

⁷ Aanvullend ecologisch onderzoek 't Zand 24 te Utrecht (Huismus, Gierzwaluw en Vleermuizen), januari 2018, Watersnip advies.

⁸ Dit volgt ook uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: ABRvS 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:763, r.o. 6.1 en ABRvS 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2985, r.o. 3.4.

22c en Johanniterpoort 2 t/m 22 (HZ_WABO-14-29914, het bouwen van 2 vrijstaande woningen met kantoorfunctie en 10 twee onder één kap woningen).

- *De maximale goot- en bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan*

De maximale goothoogte van de twee woningen aan 't Zand betreft 3 meter. Dit komt overeen met de maximale goothoogte van de aangrenzende percelen Malterzerhof 5 tot en met 9 die in het geldende bestemmingsplan het Zand zijn bestemd als Wonen-1. Daarnaast is in het bestemmingsplan Zand 24 een afwijkmogelijkheid opgenomen om over maximaal 70% van de gootlengte van de woningen aan 't Zand een goothoogte van 6 meter toe te staan. De maximale goothoogte van de drie woningen aan de Satijnvlinder betreft 6 meter. Dit komt overeen met de woningen aan de Satijnvlinder 30 tot en met 34 die in het geldende bestemmingsplan als Wonen-2 zijn bestemd.

- *Bezonningsstudies*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 4). Daarin zijn de effecten van de bebouwing in de 'worst-case' weergegeven voor de woningen met een maximale bouwhoogte van 11 meter en van 12 meter. Met name in de maand december en op 21 maart en 23 september na 18.00 uur zijn er effecten te verwachten. Verder valt op dat de effecten tussen de varianten met 11 meter en 12 meter hoog verwaarloosbaar zijn. Daarbij komt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling waarvoor minder zware eisen mogen worden gesteld aan onder meer privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving. Van belang is dat het bouwvlak is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De afstand tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens wonen is op de kortste afstand 5 meter (zie bijlage 5 verbeelding met indicatieve verkaveling). Daarnaast bestaat de verbeelding nu uit twee bouwvlakken zodat de hoofdbebouwing verder ingeperkt is. De afstand van woningen aan de Maltezerhof en de Satijnvlinder tot aan de bestemming wonen is circa 8 meter respectievelijk 10 meter. Deze afstanden van de woningen aan het Maltezerhof en de Satijnvlinder tot aan het bouwvlak zijn heel aanvaardbaar in een stedelijke omgeving.

6. Externe veiligheid

Indiener merkt op dat de extra inrit voor een verhoogd risico zorgt voor de aangrenzende bestaande percelen aangezien de achtertuinen van de huizen nu vanaf openbare weg bereikbaar zijn en onder het huidige voorgestelde plan afbreuk doet aan de veiligheid.

Reactie

Hoewel de indiener het kopje externe veiligheid noemt, gaat het hier om de sociale veiligheid. Het plan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. De bouwvlakken zijn verkleind zodat de inrit verder van de achtertuinen van de percelen aan de Satijnvlinder zijn gepositioneerd. Daarnaast heeft een strook aansluitend aan de Satijnvlinder een groenbestemming gekregen.

7. Bomenstructuur

De bestaande rij bomen aan de sloot bezorgt indiener nu al veel overlast en de vrees is dat dat erger wordt. De huizen aan de Maltezerhof staan aan de noordzijde van deze sloot en hebben een ondiepe achtertuin (7m). Langs de sloot staat een rij zwarte elzen van 13 meter en hoger. Deze nemen veel zon weg. Deze hoogte wordt onderbroken door een gat waar twee veel lagere (circa 5 meter hoge) knotwilgen staan. Doordat deze tot nu toe iedere twee jaar geknot worden wordt de overlast beperkt en is er nog enige zon in deze tuin. De elzen zorgen voor nog meer overlast door overhangende takken en vooral door de smeerboel van afgevallen elzenkatjes.

Het voornemen tot herplanting van gekapte bomen in het hele plangebied en de intentie om de bomenstructuur aan de waterkant te behouden en te verbeteren doet indiener vrezen dat de overlast zal toenemen. De locatie vlak naast de sloot van de derde woning van de Satijnvlinder maakt het nog erger. Immers dat gaat ten koste van de ruimte die beschikbaar is voor de bomenstructuur langs de sloot.

Indiener is van mening dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat het behoud en verbetering van de bomenstructuur langs de sloot ook moet leiden tot minder overlast voor de

omwonenden aan de noordzijde van de sloot en dat deze inspraak dienen te krijgen in de inrichting daarvan.

Reactie

In het bestemmingsplan kunnen geen eisen worden opgenomen over overlast en privacy met betrekking tot de bomenstructuur. Het zijn bestaande bomen. Indien er hinder is, kunnen eigenaren op basis van het burennrecht optreden. Het burennrecht regelt (artikelen 5:37 tot en met 5:59 Burgerlijk Wetboek) de bevoegdheden en verplichtingen van de eigenaren van naburige erven. Daarnaast is van belang dat op grond van ecologisch onderzoek blijkt dat de sloot met bomen kan worden gezien als een foerageerroute voor vleermuizen. Deze biotoop voor vleermuizen dient in stand te worden gehouden. De sloot en bomen blijven bestaan in het plan dan wel vindt er bij kap herplant plaats. Het is de intentie van ontwikkelaar om de bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven en de elzen om te vormen tot knotbomen, met een hoogte van minimaal 2 meter. Voor wat betreft het toekomstig onderhoud van de sloot heeft de ontwikkelaar aangegeven er voor te zorgen dat de sloot eenmalig in zijn geheel wordt opgeschoond zodat deze daarna met een maaiboot onderhouden kan worden.

8. Inrichting van het plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens indiener grote gevolgen voor de directe woonomgeving. Details kunnen daarin een groot verschil maken. Indiener constateert dat er significante verschillen bestaan tussen de "indicatieve" inrichting in afbeelding 5 van het ontwerpbestemmingsplan en de actuele verkoopinformatie op de website van de ontwikkelaar. Indiener is van mening dat de beperkingen uit "Bestemmingsplan bestaande linten" tot de 60 meter grens expliciet in het bestemmingsplan van toepassing dienen te worden verklaard en dat in het bestemmingsplan expliciet wordt aangegeven waar op de kavels gebouwd mag worden.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Het Zand. De grens van 60 meter wordt nergens genoemd in dit bestemmingsplan. Uit de artikelsgewijze toelichting van het geldende bestemmingsplan het Zand blijkt dat voor de voormalige lintbebouwing een speciaal toegesneden woonbestemming in het plan is opgenomen, die de ruimtelijke karakteristiek van de lintbebouwing beschermt, te weten Wonen-1. Op grond van artikel 15 geldt voor dit perceel de bestemming Wonen-1. Ingevolge artikel 15.2.2. onder d van de planregels mag de afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of groen en de voorgevel van het (nieuw op te richten) hoofdgebouw minimaal 4 meter bedragen en maximaal 15 meter bedragen. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

In het bestemmingsplan Zand 24, het Zand Oost wordt voor de twee woningen aan 'Zand (dus aan het Lint) aangesloten op de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt dusdanig ingeperkt dat de afstand tussen de grens van de woonbestemming en het bouwvlak overal 5 meter bedraagt. Daarnaast is in het bestemmingsplan voor deze twee woningen de regeling opgenomen dat de afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of groen en de voorgevel van het (nieuw op te richten) hoofdgebouw maximaal 15 meter mag bedragen. Op deze wijze worden de karakteristieken van de lintbebouwing beschermd. De overige drie woningen aan de Satijnvlinder grenzen aan de wijk en maken dus geen deel uit van de lintbebouwing. Hiervoor geldt deze regeling niet.

Ten aanzien van het aspect bijbehorende bouwwerken moet worden opgemerkt dat wordt aangesloten op de regels van het vergunningvrij bouwen. Op grond van artikel 2, Bijlage II, van het Bor gelden de regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ongeacht de regels van het bestemmingsplan. Indiener wordt derhalve niet benadeeld. Het voert te ver om precies aan te geven waar op het perceel precies gebouwd mag worden. Het doel is om enige flexibiliteit te laten zodat het plan toekomstbestendig is. Het is nu nog onbekend hoe de woningen precies worden gesitueerd. Tegen deze achtergrond is het bestemmingsplan aangepast. Zo is zijn de bouwvlakken verkleind waarbij de afstand tussen deze bouwvlakken 14 meter bedraagt. In zoverre wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.

9. Slootkant

Indiener merkt op dat het derde huis van de Satijnvlinder erg dicht tegen de sloot aan staat. Als dit huis verder van de sloot zou staan biedt dat extra ruimte voor de gewenste verbetering van de bomenstructuur langs de sloot en is het aanbrengen van een harde hoge beschoeiing veel minder urgent. Met dit laatste kan dan gehoor worden gegeven aan het advies uit bijlage 3 van de toelichting (Ecologisch onderzoek 't Zand 24) om in het kader van de zorgplicht de oever van de sloot niet te voorzien van een harde hoge beschoeiing. De bestaande huizen staan ook minimaal zo'n 7 meter van de sloot.

Reactie

Het bouwvlak is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De afstand van het bouwvlak tot aan de sloot is nu 8 meter.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1, 2.3.1.2, 2.3.1.3, 2.3.1.4, 2.3.1.5 en 2.3.3.2 zijn aangegeven.

Zienswijze 4

1. Inpassing in het landschap

- De maximale bouwhoogte van de drie achterliggende woningen zoals aangegeven in het plan is niet in overeenstemming met de rest van de bouwhoogtes in de buurt. Zij zullen daarmee de zon en het licht voor een groot deel wegnemen van de woningen aan de Satijnvlinder 30, 32 en 34. Hiermee wordt het huidige wooncomfort van deze woningen danig ingeperkt. Indiener verzoekt de maximale bouwhoogte inclusief de wettelijke marges aan te passen aan de gangbare bouwhoogte in de omgeving.
- Bebouwing van het plangebied met 5 huizen doet het lintbebouwingskarakter van 't Zand nog verder achteruitgaan (ook gezien de eerdere bebouwing van het terrein van voormalige tuincentrum aan 't Zand). Indiener wenst dat het aantal huizen wordt beperkt tot 2, gelegen aan de zijde van 't Zand. Dit is tevens meer in overeenstemming met hetgeen door de buurt in 2009 is aangegeven.

Reactie

Ten aanzien van de bouwhoogte wordt verwezen naar reactie van zienswijze 3 onderdeel 5. Het aantal huizen wordt niet teruggebracht. Er zijn wel wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht zoals het verkleinen van de bouwvlakken, het verplaatsen van de weg en het toevoegen van groen. Uit de beantwoording van zienswijze 3, onderdelen 5 en 8 volgt dat het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is in een stedelijke omgeving en dat rekening is gehouden met de lintenregeling uit het geldende bestemmingsplan.

2. Flora en fauna

Het verder bebouwen van het plangebied zal naar de mening van indiener de diversificatie van met name de fauna verder verschraken. Op dit moment worden er regelmatig vleermuizen, Vlaamse gaaien, groene spechten, grote bonte spechten, boomklevers, gierzwaluwen, padden en egelsesignaleerd, naast de algemene vogelsoorten als huismus, spreeuw, halsbandparkiet, kraai, kauw, staartmees, pimpelmees, koolmees en merel die er te bewonderen zijn. Bebouwing van het gebied met 5 woningen en het weghalen van bomen zullen volgens indiener deze soorten in dit gebied doen afnemen. Indiener verzoekt om het aantal huizen te beperken tot maximaal 2, gelegen aan de zijde van 't Zand en de rest van het gebied in te richten om deze soorten verder te behouden.

Reactie

Naar aanleiding van nader onderzoek gedurende de seizoenen is vastgesteld dat er op de locatie geen nesten voorkomen van jaarrond beschermde vogels. Uit dit aanvullende onderzoek is ook naar voren gekomen dat er voor vleermuizen geen vaste rust- of verblijfplaatsen op de locatie zijn

aangetroffen. De sloot met bomen kan worden gezien als een foerageroute voor vleermuizen, deze biotoop voor vleermuizen dient in stand te worden gehouden. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onderdeel 4.

3. Geluid hinder en veiligheid

- Het situeren van een doodlopende weg achter de huizen aan de Satijnvlinder 30, 32 en gedeeltelijk 34,
 - o zal de onveiligheid van deze woningen doen toenemen doordat er eenvoudiger ongewenste toegang wordt gecreëerd tot deze percelen;
 - o de overlast van de uitlaatgassen van auto's doen toenemen, zeker omdat deze woningen de terrassen dan aan de kant van deze ontsluitingsweg hebben. Het leefklimaat op en rond het perceel van indiener wordt hierdoor sterk aangetast. Dit komt tevens de groenvoorziening in deze tuinen niet ten goede;
 - o de overlast van geluid van startende, optrekkende en afremmende auto's doen vergroten;
 - o tevens overlast doen ontstaan door inschijnend licht van de koplampen van auto's;
 - o er voor zorgen dat genoemde huizen aan de voor- en achterzijde worden opgesloten door een openbare weg, iets wat een uitzonderlijke situatie is.

Indiener verzoekt daarom om af te zien van een weg achter de huizen aan de Satijnvlinder 30, 32

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan grensden de achtertuinten van de woningen aan de Satijnvlinder aan de ontsluitingsweg. De aanpassingen in de verbeelding en de planregels komen tegemoet aan de bezwaren van indiener doordat de woningen niet rechtstreeks meer grenzen aan de ontsluitingsweg. De woningen van de Satijnvlinder grenzen met hun achtertuin aan de tuin van één van de woningen, dan wel aan een groenbestemming. In de nieuwe verkaveling zal inschijnend licht van koplampen worden geblokkeerd aangezien hier het bouwvlak voor een woning is gesitueerd. Ook wordt met deze wijziging de mogelijk onveilige situatie opgeheven. Ten aanzien van het aspect geluid en lucht wordt opgemerkt dat in een stedelijke omgeving enige mate van hinder moet worden geduld. Drie woningen worden via deze ontsluitingsweg ontsloten. In Nederland gebruiken we voor het bepalen van het aantal autoverplaatsingen van woningen veelal de kencijfers van CROW-publicatie 317; kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Deze gegevens hebben in de basis geleid tot een vuistregel voor wonen, die stelt dat het aantal autoverplaatsingen per woning, per werkdagemaal, verkregen kan worden door per woning 6.1 autobewegingen aan te houden. Dit zijn 18,3 verkeersbewegingen. De effecten die voortvloeien uit deze bewegingen kan zondermeer als passend worden beschouwd in een stedelijke omgeving.

4. Algemeen woongenot en veiligheid tijdens (mogelijke) uitvoering

- Het bebouwen van het plangebied met 5 woningen zal het nu vrije uitzicht vanuit in ieder geval Satijnvlinder 32 volledig wegnemen en daarmee het woongenot, zowel vanuit de tuin als in de woning zelf, sterk aantasten. Indiener verzoekt de gemeente het aantal huizen te beperken tot een maximum 2, gelegen aan de zijde van 't Zand.
- Tevens zijn er zorgen over het mogelijke vrijkomen van asbest bij de ontwikkeling van dit gebied (grondpuin en/of afbraak bestaande woning/ schuur). Indiener verzoekt de gemeente ervoor zorg te dragen dat er geen asbest vrijkomt bij een eventuele, hopelijk beperkte, ontwikkeling van het plangebied.
- Als laatste vermeldt indiener nog dat er ook gesprekken zijn geweest om een deel van het perceel te kopen, maar dat deze, na overeenstemming over de prijs, mislukt zijn door irreële verkoopvoorwaarden van de verkoper. Het blijft voor indiener echter ook een optie om een deel van het perceel te kopen tegen een juiste prijs/voorwaarden verhouding.

Reactie

- *Op grond van vaste jurisprudentie is er geen algemeen recht op vrij uitzicht. Juist in een stedelijke omgeving zijn inbreuken op uitzicht en privacy eerder geoorloofd dan in het buitengebied. De bouwvlakken zijn verkleind waardoor de afstand tot de aangrenzende woningen verder is vergroot. Er is een bezonningstudie uitgevoerd waaruit volgt dat de*

schaduw effecten beperkt zijn (verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 onderdeel 5).

- In het bestemmingsplan kunnen geen regels worden gesteld over het vrijkomen van asbest door sanering van de bestaande bebouwing. Als sprake is van asbest moet er een sloopmelding worden ingediend. In bijna alle gevallen is het hebben van een asbestinventarisatierapport verplicht als het voornemen bestaat om (bijvoorbeeld bij een verbouwing) een bouwwerk (gedeeltelijk) af te breken (dit volgt uit artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit). Op deze manier wordt geborgd dat er op een veilige manier wordt gesloopt en wordt afgevoerd.*
- De gemeente is geen partij bij de verkoop van de gronden. Partijen kunnen in overleg treden. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.*

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1, 2.3.1.2, 2.3.1.3, 2.3.1.4, 2.3.1.5 en 2.3.3.2 zijn aangegeven.

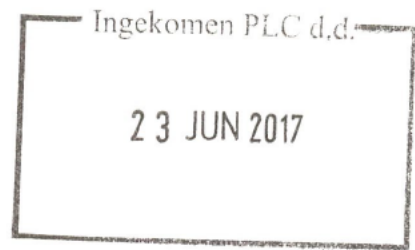
Bijlage 1: zienswijzen (geanonimiseerd)

Gemeenteraad van Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

t.a.v. Omgevingsrecht

Postbus 16200, 3500 CE Utrecht



22 juni 2017

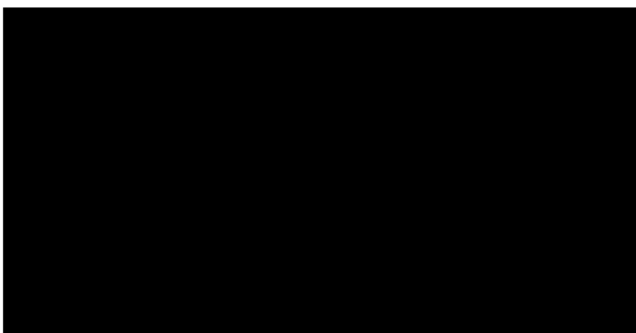
Onderwerp:

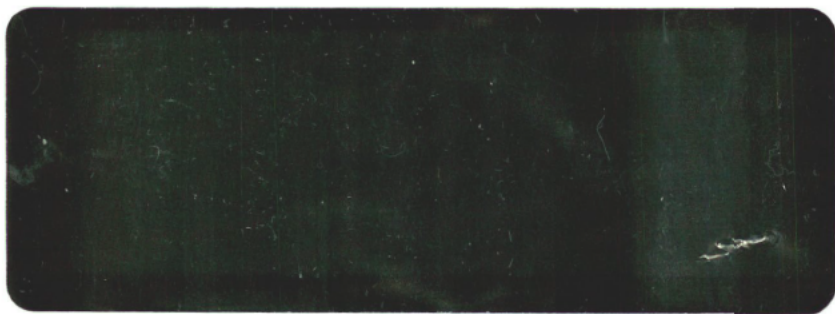
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit/ontwerp besluiten 't Zand 24, Het Zand Oost te Utrecht.

Geachte Gemeenteraad,

In 2009 was ik betrokken bij het ontwerp van een kinderdagverblijf op de locatie 't Zand 24 te Utrecht. Naast de oude boerderij stonden er toen nog ca. 670 m2 oude schuren waarvan een groot deel nu reeds is verdwenen. Na uitgebreid overleg met de omwonenden en mevrouw Karin van der Weele alsmede de toenmalige wethouder Drs. H. Bosch is toen (2009) besloten dit ontwerp in te trekken aangezien de omwonenden de voorkeur gaven aan enkele woningen en geen kinderdagverblijf. Hier was ik niet blij mee aangezien de realisering voor een kinderdagverblijf dan hier niet door zou gaan. In overleg met de eigenaar is er een nieuw plan ontwikkeld en voortdurend met de deskundige mensen van de Gemeente Utrecht besproken. Voortdurend heb ik de voortgang van de plannen voor de woningbouw op deze locatie gevolgd. Het huidige plan van 5 woningen met 2 zeer ruime woningen aan 't Zand en 3 woningen daarachter met inpassing van veel groen wil ik U aanbevelen en van harte ondersteunen. Het voldoet volledig aan de eisen en voorwaarden die de Gemeente Utrecht stelt.

Het totale plan/locatie is groot ca. 4.800 m2 en deze oppervlakte geeft ook wel aan hoe ruim de opzet is voor slechts 5 woningen. Het lint blijft in tact, de rotte kies, dat is ondertussen 't Zand 24, wordt getransformeerd naar een functie die past in het gebied. Ik vind dat een positieve reactie naar U op zijn plaats is.





Ingekomen PLC d.d.

23 JUN 2017



NX2W #3502X0X#00#0000#

18 JUL 2017

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

Datum 17 juli 2017

Email

Uw kenmerk

Ons kenmerk 2017/12 AM-OM/rk

Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zand 24,
Het Zand Oost

Geachte raad,

Het door u ter inzage gelegde voorontwerp van het bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost 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 zone 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.

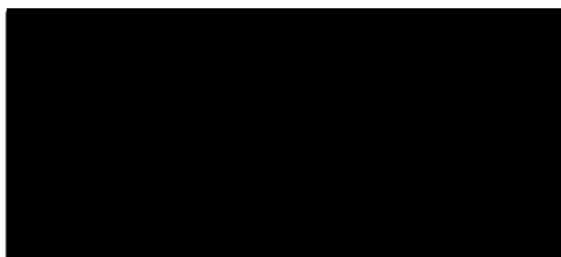
Tekstvoorstel

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.

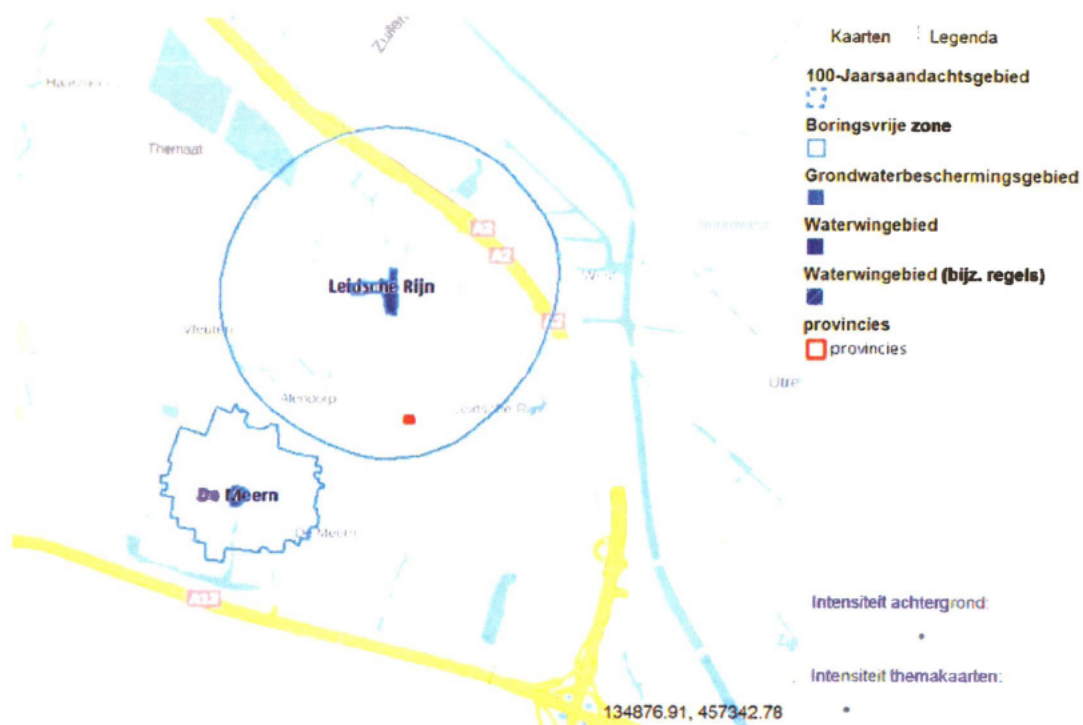
Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in art 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften 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: Plangebied (rood) in boringsvrije zone Leidsche Rijn

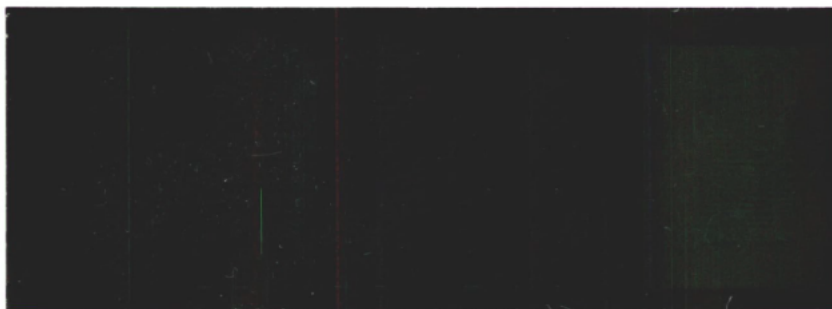




LAAT WATER VOOR JE WERKEN

Postbus 1205, 8001 BE Zwolle

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Ingekomen PLC d.d.
18 JUL 2017

ZX2PP #3502X0X#00#0000#

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

20 JUL 2017

Utrecht, 18 juli 2017

Betreft: Bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPZAND24HETZNDOOST-ON01
Bijlagen: 2

L.S.,

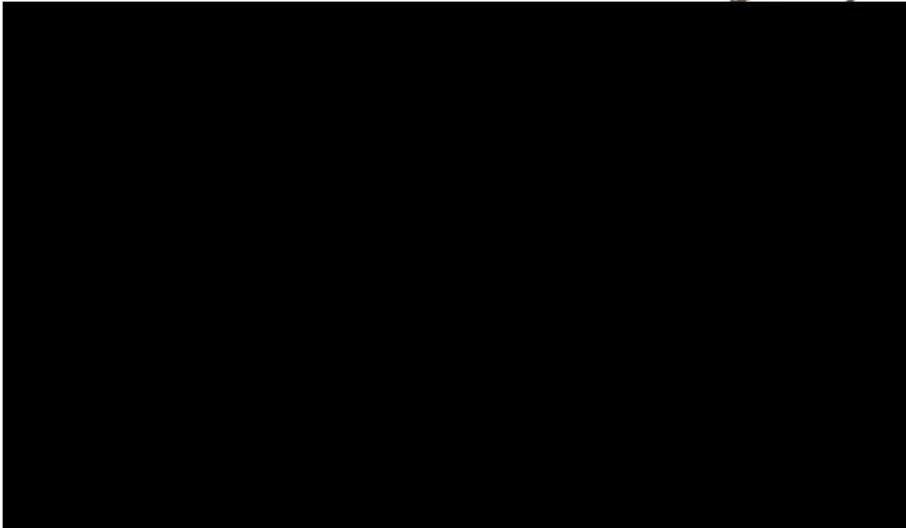
Bijgaand het bezwaar/zienswijze betreffende de bestemmingsplanwijziging voor 't Zand 24.

Het bezwaar bestaat uit 2 documenten;

Algemeen bezwaarschrift en zienswijze

Appendix 1 – brief gemeente

Met vriendelijke groet,



Zoals reeds in eerder schrijven aangegeven richting de gemeente (appendix 1) is er vanuit de direct aanliggende percelen geen weerstand tegen een bebouwing aan zich, echter de huidige bestemmingswijziging van de groenbestemming past niet binnen onze zienswijze.

De directe bebouwing van de voorste twee huizen (lint bebouwing) past in onze ogen binnen de ontwikkeling en kan binnen de fingerende "oud voor nieuw" regeling worden gerealiseerd met daarnaast eventueel de bebouwing van 2 woningen aan de Satijnvlinder zoals in een eerder stadium uitgetekend door de ontwikkelaar (appendix 2) en financieel haalbaar gemaakt door omwonenden. De bouw van de drie achterliggende huizen zoals in de aanvraag omschreven past derhalve niet in het huidige bestemmingsplan (groenbestemming).

De zienswijze bestaat uit drie delen, te weten:

1. Zienswijze bestemmingsaanvraag
Dit gedeelte behelst de algehele aanvraag en geeft in duidelijke argumenten weer waarom de bestemmingsaanvraag niet compleet/juist is en deze niet past binnen de structuurvisie van de provincie en gemeente Utrecht.
2. Zienswijze inhoud bestemmingsaanvraag
Dit gedeelte behelst de inhoud van de aanvraag waarbij de inhoudelijke (bewonerscollectief & individueel) zienswijze op de aanvraag word gegeven.
3. Conclusie zienswijze en vervolgstappen
Dit gedeelte geeft een kort resume en geeft inzicht in de voor ons als buurt mogelijke vervolgstappen.

Zienswijze bestemmingsaanvraag

1. Er wordt in deze aanvraag verwezen naar de "ladder duurzame verstedelijking" welke gehanteerd dient te worden voor toetsing bestemmingsaanvragen. In het cursieve gedeelte vind u de tekst zoals deze van toepassing is binnen de eerste trede van de totaal drie treden zoals opgesteld binnen het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) ladder duurzame verstedelijking.

Zoals beschreven onder 2.1.3.

*Op de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) bepaald voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de **ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnenstedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag**. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. **Alleen wanneer de behoefte in trede 1 is aangetoond**, is trede 2 aan de orde.*

*De ladder dient te worden toegepast voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, **woningbouwlocaties** of andere stedelijke voorzieningen.*

Er wordt niet voldaan aan het aantonen van de behoefte in de aanvraag, er wordt enkel verwezen naar een jurisprudentie waarbij de bouw van 11 woningen niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Het project waarna verwezen wordt kende echter andere omstandigheden en had

geen aangewezen groenbestemming en kan derhalve niet als argument worden aangevoerd om de Bro van tafel te vegen.

Daarnaast worden er in de procesvereisten van de Bro geen verdere voorwaarden gesteld voor uitsluiting van deze "regel" derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing op deze aanvraag en moet geconcludeerd worden dat deze niet voldoet aan de eerste gestelde trede.

Momenteel zijn er een drietal initiatieven in de regio waarbij er huizen worden aangeboden in dezelfde categorie als de vraag voor de 3 extra huizen. Daarnaast zijn er nog vrije kavels beschikbaar binnen de Leidsche Rijn regio. Gezien de volumes en de aangeboden diversiteit wordt er al ruim voldaan aan de ruimtevraag binnen de regio.

Lopende projecten zijn:

- Project Rijnvliet (www.thuisinrijnvliet.nl)
- Project Haarzicht (www.haarzicht.nl)
- Project paleistuinen (www.paleistuinen.nl)
- Bestaande niet verkochte vrije kavels binnen Leidsche Rijn regio, Vleuterwijde, Johannitterveld. (www.utrecht.nl)

2. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013

Zoals beschreven onder 2.3.1.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) gemaakt. Sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. De structuurvisie geeft aan wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De provincie moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleidsvisie is daar op gericht. Het ruimtelijke beleid is gebaseerd op drie pijlers die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de provincie:

- **een duurzame leefomgeving;**
- **vitale dorpen en steden;**
- **landelijk gebied met kwaliteit.**

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

• *Accent op de binnenstedelijke opgave. Waarbij ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd zal worden. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.*

• *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. **De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad kan onder andere opgevangen worden door hier rood voor groenconstructies mogelijk te maken.** De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap.*

Omzetting groenbestemming naar woningbouw past niet in de ambitie van een duurzame verstedelijking zoals verwoord in de kernvisie van de gemeente Utrecht.

Er is geen aantoonbare noodzaak de huidige groenbestemming om te zetten naar bouwbestemming. Zoals hieronder in de ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 en verordening 2013 beschreven is er een "rood voor groen" ambitie. Derhalve past deze bestemmingswijziging niet binnen deze visie gezien de aanvraag een "groen voor rood" initiatief behelst wat juist een tegengesteld effect heeft.

3. Participatieproces

Zoals beschreven onder 6.2.2:

*De buurt is in 2009 geconsulteerd over het voornemen een kinderdagverblijf te realiseren op deze locatie. Naar aanleiding van de reacties destijds is met de buurt geconcludeerd dat in plaats van een kinderdagverblijf een **invulling met woningen op deze locatie beter zou zijn**. Het bestemmingsplan sluit hierop aan.*

Destijds is het kinderdagverblijf (op de reeds bebouwde locaties/fundering) afgewezen i.v.m. de verkeersintensiteit en is er inderdaad aangegeven dat woning op de bestaande bebouwde locaties beter zou zijn (huidige woningen, schuren en funderingen). Dit plan cq bestemmingsaanvraag gaat buiten de reeds bebouwde locaties/funderingen en is derhalve nimmer vooraf gedeeld of akkoord bevonden door de buurt. Dit argument is daarom niet valide.

4. Natuur en biodiversiteit;

Zoals beschreven onder 5.8.2

Voor de mogelijk aanwezige beschermde soorten Gierzwaluw, Huismus (beide wnb-vrl) en vleermuizen (wnb-hrl) zijn er geen veranderingen in het kader van de Wet Natuurbescherming. De conclusies blijven onveranderd van kracht. Voor deze soorten wordt in 2017 aanvullend onderzoek gedaan om aanwezigheid te kunnen vaststellen of uitsluiten. Zodra er meer bekend is over de mogelijke aanwezigheid van nesten en/of verblijven worden mitigerende maatregelen uitgevoerd door de opdrachtgever, zoals het plaatsen van nest- en verblijfkasten

Alle aangrenzende bewoners erkennen dat er een grote biodiversiteit is en dit is/zijn ook visueel zichtbaar. Naast de beschreven beschermde soorten zijn er ook hazen, egels en kerkuilen aangetroffen op en in de directe omgeving van het perceel.

Aangezien de "metingen" zoals beschreven in 5.8 een historisch karakter hebben dienen de resultaten van het biodiversiteit onderzoek te worden meegenomen in de aanvraag, kan dit worden bevestigd?

Zienswijze inhoud bestemmingsaanvraag

1. Hoogte bebouwing en goothoogte

Zoals in 4.1.3. beschreven

De 3 achterliggende woningen die aansluiten op de wijk bestaan uit een basiswoning van twee lagen en een kap. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

Hoogte bebouwing en goothoogte, aanvraag is 11 M met daarbij de 10% wettelijke marge komt uit op een maximale hoogte van 12.10 M. De omringende huizen hebben een maximale hoogte van 10.90 M (netto bouwhoogte) derhalve zou elke bebouwing gehouden moeten worden aan de maximale hoogten (nok- en goothoogten) van de omliggende huizen.

2. Externe veiligheid

Zoals in 5.4.2. beschreven

5.4.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

De extra inrit zorgt wel voor verhoogd risico voor de aangrenzende bestaande percelen aangezien de achtertuinen van de huizen nu vanaf openbare weg bereikbaar zijn en onder huidige voorgestelde plan afbreuk doet aan de veiligheid.

3. Bomen structuur

Het ontwerpbestemmingsplan bevat uitgesproken ambities t.a.v de bomenstructuur langs de sloot aan de noordzijde van het plangebied. De intentie om deze bomenstructuur te behouden en te verbeteren is prijzenswaardig, maar baart ons grote zorgen. De bestaande rij bomen bezorgt de bewoners aan de Maltezerhof nu al veel overlast en vrezen dat dat erger wordt

De huizen aan de Maltezerhof staan aan de noordzijde van deze sloot en hebben een ondiepe achtertuin (7m). Langs de sloot staat een rij zwarte elzen van 13 meter en hoger. Deze nemen veel zon weg. Voor Maltezerhof 7 wordt deze ter hoogte van onze achtertuin onderbroken door een gat waar twee veel lagere (ca 5 meter) knotwilgen staan (zie bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan). Doordat deze tot nu toe iedere twee jaar geknot worden wordt de overlast beperkt en is er nog enige zon in deze tuin. De elzen zorgen voor nog meer overlast door overhangende takken en vooral door de smeerboel van afgevallen elzenkatjes.

Het voornemen tot herplanting van gekapte bomen in het hele plangebied en de intentie om de bomenstructuur aan de waterkant te behouden en te verbeteren doet ons vrezen dat de overlast zal toenemen. De locatie vlak naast de sloot van de derde woning van de Satijnvlinder maakt het nog erger. Immers dat gaat ten koste van de ruimte die beschikbaar is voor de bomenstructuur langs de sloot.

We zijn van mening dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat het behoud en verbetering van de bomenstructuur langs de sloot ook moet leiden tot minder overlast voor de omwonenden aan de noordzijde van de sloot en dat deze inspraak dienen te krijgen in de inrichting daarvan.

Wij zien graag de bestaande rij bomen langs de sloot vervangen door een singel met struiken en een beperkt aantal bomen. Daartoe kunnen de elzen zeer sterk uitgedund of zelfs allemaal gekapt en vervangen worden door struiken en lagere bomen, idem voor de knotwilgen. Dat levert een duurzame bijdrage aan de verbetering van de bomenstructuur langs de sloot en ook aan de bestendige groenstructuur die dient ter vervanging van de andere gekapte bomen in het plangebied. Dit is geheel volgens de intenties genoemd in de paragrafen 2.3.5 en 4.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan en, dient ook de privacy en het uitzicht van de bewoners aan de noordzijde van het plangebied.

4. Inrichting van het plangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft een grote gevolgen voor onze directe woonomgeving. Details kunnen daarin een groot verschil maken. Wij constateren dat er, significante verschillen bestaan tussen de "indicatieve" inrichting in afbeelding 5 van het ontwerpbestemmingsplan en de actuele verkoopinformatie op de website van de ontwikkelaar. Blijkbaar zijn er nog ruime marges, te ruim vrezende wij.

Wij zijn van mening dat de beperkingen uit "Bestemmingsplan bestaande linten" tot de 60 meter grens expliciet in het bestemmingsplan van toepassing dienen te worden verklaard en dat in het bestemmingsplan expliciet wordt aangegeven waar op de kavels gebouwd mag worden.

5. Slootkant

Het derde huis van de Satijnvlinder staat erg dicht tegen de sloot aan. Als dit huis verder van de sloot zou staan biedt dat extra ruimte voor de gewenste verbetering van de bomenstructuur langs de sloot en is het aanbrengen van een harde hoge beschoeiing veel minder urgent. Met dit laatste kan dan gehoor worden gegeven aan het advies uit bijlage 2 (Ecologisch onderzoek 't Zand 24) om in het kader van de zorgplicht de oever van de sloot niet te voorzien van een harde hoge beschoeiing. De bestaande huizen staan ook minimaal zo'n 7 meter van de sloot.

Wij zijn van mening dat de huizen minimaal 6 meter van de sloot dienen te staan.

Conclusie zienswijze

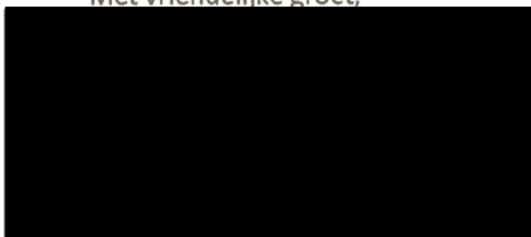
Zoals beschreven zijn er zowel argumenten betreffende de geldigheid en de inhoud van de aanvraag zoals hierboven aangedragen.

In eerder schrijven hebben wij de gemeente Utrecht gevraagd een inhoudelijke dialoog te faciliteren met alle betrokken partijen, de gemeente heeft hier op positieve wijze gehoor aan gegeven en deze staat gepland medio augustus.

Wij zouden willen voorstellen de uitkomsten van dit gesprek mee te nemen in de uiteindelijke bestemmingsaanvraag.

Ten slotte willen wij er formeel op wijzen dat bij doorgang en goedkeuring van de bestemmingswijziging evt. planschade verhaald zal gaan worden op de betrokken partijen zoals aangegeven in de originele aanvraag onder 6.1.3.

Met vriendelijke groet,



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht 30 juni 2017

Betreft: Bestemmingsplan Zand 24, Het Zand Oost

L.S.,

Dinsdagavond 27 juni jl. zijn de directe omwonenden van 't Zand 24 gezamenlijk in overleg getreden om de zienswijzen van alle betrokkenen te delen met betrekking tot de ingediende ideeën rondom de bestemmingsplan Zand 24. Uit dit overleg is gebleken dat de directe belanghebbenden om diverse redenen de huidige bestemmingsplanwijzigingen vooralsnog niet akkoord vinden.

Ondanks dat bij de aanvraag de suggestie is gewekt dat er reeds consensus is bereikt met alle direct omwonenden, blijkt dit in de praktijk toch anders te liggen. De direct omwonenden staan *an sich* niet onwelwillend tegenover de bouw van nieuwe woningen, echter niet in de huidige vorm en omvang.

Eerdere handreikingen door ons richting de makelaar in deze, [REDACTED], voor een inhoudelijke dialoog is door hem afgewezen. Graag zouden wij de hulp van de gemeente willen vragen om toch nog op korte termijn een dialoog te organiseren met de betrokken medewerker(s) van Gemeente Utrecht en de huidige eigenaar van 't Zand 24 c.q. zijn makelaar. Tijdens deze dialoog kunnen wij, als directe omwonenden, onze bezwaren kenbaar maken en wellicht overeenstemming bereiken wat leidt tot een passende oplossing waarbij alle partijen tevreden worden gesteld.

Mits alle partijen zich hierin kunnen vinden, is het wellicht mogelijk om de huidige aanvraag te pauzeren of om de inspraaktermijn te verlengen met het doel een aangepast plan ter inzage te leggen wat breed gedragen wordt.

Wij vernemen graag binnen 7 dagen uw reactie, opdat wij voldoende tijd beschikbaar houden om bij een afwijzend antwoord een uitputtende zienswijze tijdig te kunnen indienen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Ingekomen PLC d.d.

20 JUL 2017


Gemeente Utrecht
Ingekomen d.d.

19 JUL 2017

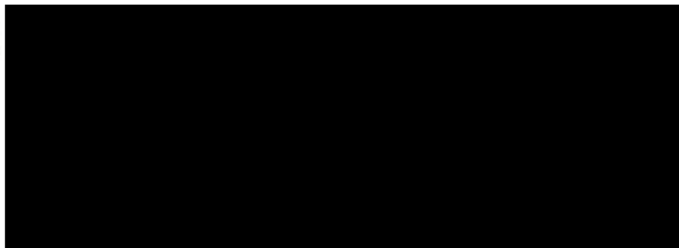
De gemeenteraad van Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

T.a.v. Omgevingsrecht

Postbus 16200

3500 CE Utrecht





19 JUL 2017

Ontvangstbewijs afgifte document – balie post stadskantoor
Korte beschrijving van het document:

Zienswijze

Datum van inleveren (stempel)	19-7-2017
Naam afdeling voor adressering	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Naam receptiemedewerker	Lilli

Aan:
De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Datum:
Utrecht, 17 juli 2017

Ingekomen PLC d.d.

19 JUL 2017

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit / ontwerp besluiten Zand 24, Het Zand Oost

Geachte mevrouw, meneer,

Met deze brief geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit / ontwerp besluiten Zand 24, Het Zand Oost.

Ik verzoek u de onderstaande zienswijze te betrekken bij uw afwegingen, waarbij ik nader zal ingaan op de volgende aspecten:

1. inpassing in het landschap
2. flora en fauna
3. (geluid)hinder / veiligheid.
4. algemeen woongenot en veiligheid tijdens (mogelijke) uitvoering

Voorts verzoek ik u om na te gaan of het verder bebouwen dan de huidige footprint niet leidt tot extra ongewenste hittestress dan de 1.2 tot 1.6 graden Celsius die het RIVM nu reeds voor dit gebied heeft berekend.

1. Inpassing in het landschap.

- De maximale bouwhoogte van de drie achterliggende woningen zoals aangegeven in het plan is niet in overeenstemming met de rest van de bouwhoogtes in de buurt. Zij zullen daarmee de zon en licht voor een groot deel wegnemen van de woningen aan de Satijnvlinder 30, 32 en 34. Hiermee wordt het huidige wooncomfort van deze woningen danig ingeperkt. Ik verzoek u de maximale bouwhoogte inclusief de wettelijke marges aan te passen aan de gangbare bouwhoogte in de omgeving.
- Bebouwing van het plangebied met 5 huizen doet het lintbebouwingskarakter van 't Zand nog verder achteruitgaan (ook gezien de eerdere bebouwing van het terrein van voormalige tuincentrum aan 't Zand). Ik verzoek u daarom het aantal huizen te beperken tot 2, gelegen aan de zijde van 't Zand. Dit is tevens meer in overeenstemming met hetgeen door de buurt in 2009 is aangegeven.

2. Flora en fauna

- Het verder bebouwen van het plangebied zal mijns inziens de diversificatie van met name de fauna verder verschrompelen. Op dit moment worden er regelmatig vleermuizen, Vlaamse gaaien, groene spechten, grote bonte spechten, boomklevers, gierzwaluwen, padden en egels gesignaleerd, naast de algemene vogelsoorten als huismus, spreeuw, halsbandparkiet, kraai, kauw, staartmees, pimpelmees, koolmees en merel die er te bewonderen zijn. Bebouwing van het gebied met 5 woningen en het weghalen van bomen zullen mijns inziens deze soorten in

dit gebied doen afnemen. Ik verzoek daarom het aantal huizen te beperken tot maximaal 2, gelegen aan de zijde van 't Zand en de rest van het gebied in te richten om deze soorten verder te behouden.

3. (Geluid) hinder / veiligheid

- Het situeren van een doodlopende weg achter de huizen aan de Satijnvlinder 30, 32 en gedeeltelijk 34, zal
 - de onveiligheid van deze woningen doen toenemen doordat er eenvoudiger ongewenste toegang wordt gecreëerd tot deze percelen;
 - de overlast van de uitlaatgassen van auto's doen toenemen, zeker omdat deze woningen de terrassen dan aan de kant van deze ontsluitingsweg hebben. Het leefklimaat op en rond ons perceel wordt hierdoor sterk aangetast. Dit komt tevens de groenvoorziening in deze tuinen niet ten goede;
 - de overlast van geluid van startende, optrekkende en afremmende auto's doen vergroten;
 - tevens overlast doen ontstaan door inschijnend licht van de koplampen van auto's;
 - er voor zorgen dat genoemde huizen aan de voor- en achterzijde worden opgesloten door een openbare weg, iets wat een uitzonderlijke situatie is.

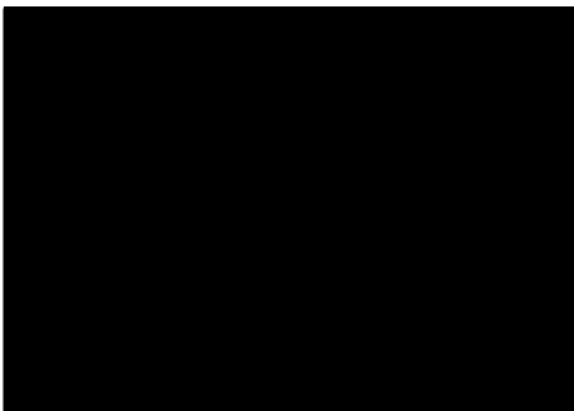
Ik verzoek u daarom om af te zien van een weg achter de huizen aan de Satijnvlinder 30, 32 en 34.

4. Algemeen woongenot en veiligheid tijdens (mogelijke) uitvoering

- Het bebouwen van het plangebied met 5 woningen zal het nu vrije uitzicht vanuit in ieder geval Satijnvlinder 32 volledig wegnemen en daarmee het woongenot, zowel vanuit de tuin als de woning zelf, sterk aantasten. Ik verzoek u daarom het aantal huizen te beperken tot een maximum 2, gelegen aan de zijde van 't Zand.
- Tevens zijn er zorgen over het mogelijke vrijkomen van asbest bij de ontwikkeling van dit gebied (grondpuin en/of afbraak bestaande woning/ schuur). Ik verzoek u ervoor zorg te dragen dat er geen asbest vrijkomt bij een eventuele, hopelijk beperkte, ontwikkeling van het plangebied.

Als laatste vermeld ik nog dat er ook gesprekken zijn geweest om een deel van het perceel te kopen, maar dat deze, na overeenstemming over de prijs, mislukt zijn door mijns inziens irreële verkoopvoorwaarden van de verkoper. Het blijft voor mij echter ook een optie om een deel van het perceel te kopen tegen een juiste prijs/voorwaarden verhouding.

Ik vertrouw erop dat u mijn zienswijze serieus in overweging neemt en zie de verwerking van de aangedragen punten graag terugkomen in de definitieve plannen.



AANTEKENEN

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 8,35

D-A-1

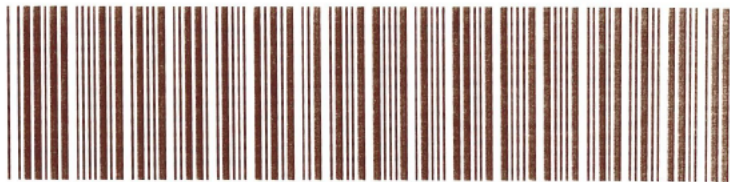
PostNL

16gr

176213 18-07-2017 13:20

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS969066220

3500CE 16200

Ingekomen PLC d.d.

19 JUL 2017

De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.q.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht.

CARDEAU



Bijlage 2: resultaten WoON onderzoek 2015

WoOn onderzoek

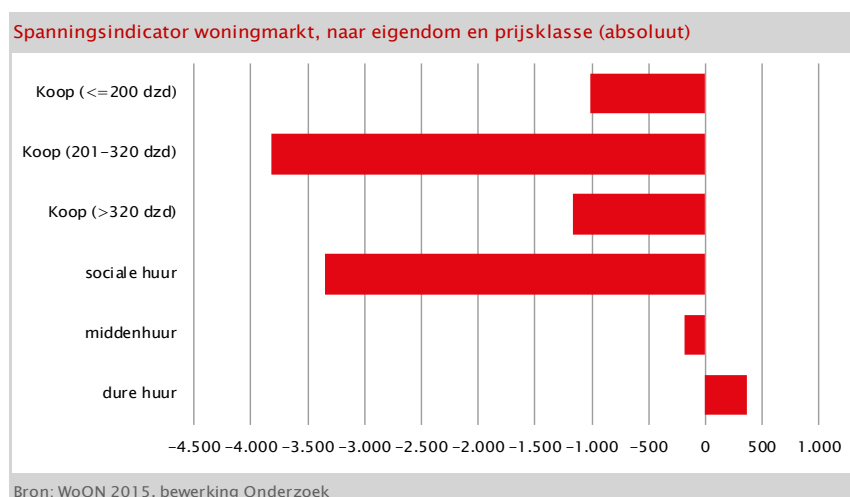
Woonwensen zijn afgeleid uit het landelijke WoON 2015 onderzoek. We hebben hiervoor gekeken naar de 'vragers in de markt'. Deze groep bestaat uit huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning én ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben.

Resultaten WoOn 2015

Uit het WoON-onderzoek blijkt dat er een tekort is van 2.000 á 3.000 koopwoningen per jaar.

Uit het driejaarlijkse WoOn-onderzoek blijkt dat er een tekort aan alle segmenten woningen is behalve dure huur. Bij koopwoningen zit de meeste spanning in het middensegment, bij huur zit de meeste spanning in het sociale segment, zowel relatief als absoluut gezien.

Er is ook een tekort aan dure koop (> € 320 duizend):



(De absolute spanning wordt gevormd door het toekomstige aanbod woningen (als gevolg van verhuizingen) te verminderen met de vraag.)

Vraag naar koopwoningen – prijs per vierkante meter

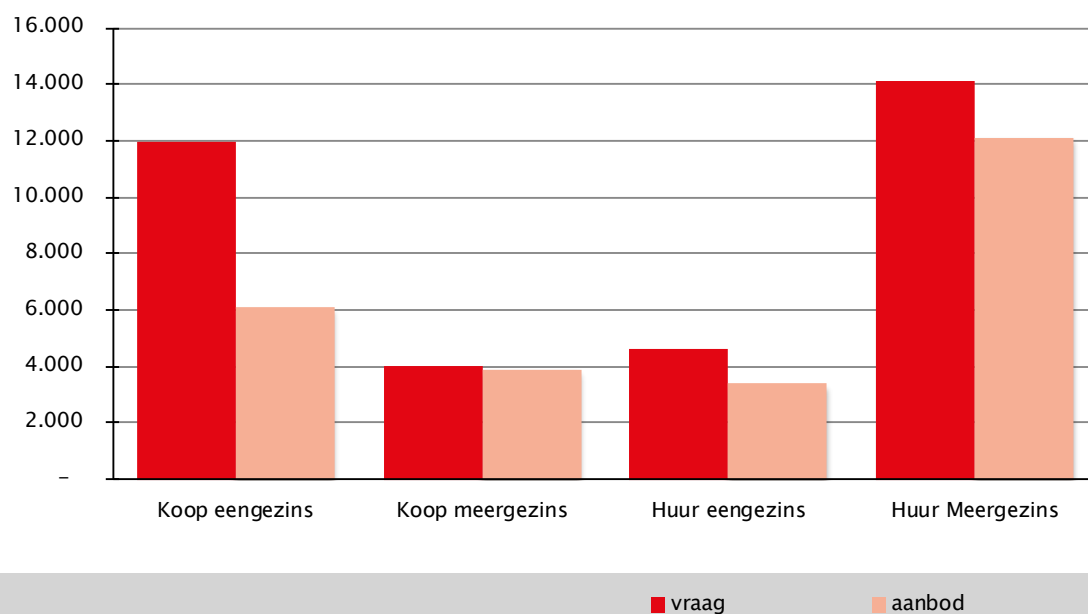
Gewenste koopprijs per m2

	eengezins	meergezins	totaal
tot 2.000 euro per m2	3.618	353	3.970
2.000 –3.000 per m2	4.934	2.055	6.989
meer dan 3.000 euro per m2	2.206	1.318	3.524
geen voorkeur	1.213	310	1.523
totaal	11.970	4.036	16.006

Bron: microbestand WoON 2015

Koop-, huur-, eengezins- en meergezinswoningen

Vraag en aanbod naar eengezinswoningen en meergezinswoningen

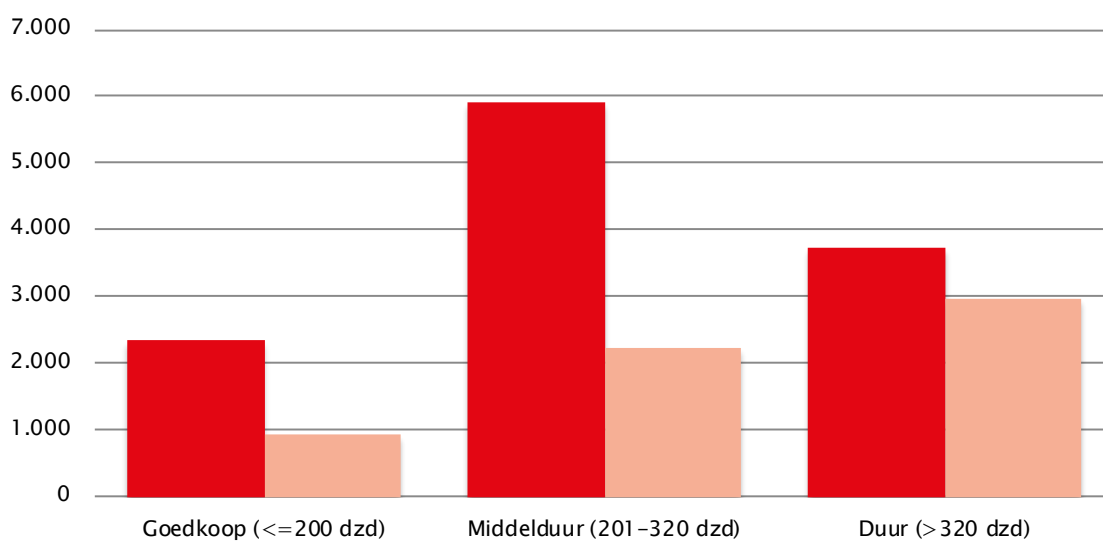


bron: WoON 2015

De vraag naar meergezinswoningen (appartementen) is hoger dan de vraag naar eengezinswoningen. Maar indien huishoudens met een concrete verhuishwens daadwerkelijk binnen twee jaar verhuizen zal de vraag naar eengezins koopwoningen dubbel zo groot zijn als het aanbod ervan.

Vraag en aanbod eengezins koopwoningen naar prijscategorie

Vraag en aanbod naar eengezins koopwoningen



■ Vraag eengezins koopwoningen

■ Aanbod eengezins koopwoningen

Bron: WoON 2015, bewerking Onderzoek

- Zowel voor goedkope als middeldure koopwoningen is de vraag meer dan 2,5 keer zo groot als het aanbod.
- De grootste absolute spanning zit op de middeldure koopwoningen, waar een tekort is van ruim 3.500 woningen.

Bijlage 3: gespreksverslag 29 november 2017

Verslag

Bijeenkomst	Verslag bijeenkomst Zand 24	Verslag door	P.E.A.A. Thijssen
Datum	29 november 2017	Datum verslag	26 januari 2018
Tijdstip	16.00 tot 17.00	Verzonden aan	
Plaats	Stadskantoor Utrecht	Vervolg	

Agendapunten

Bespreken aanpassingen plan het Zand 24

Deelnemers

Bewoners

[REDACTED]

Gemeente

Philippe Thijssen (projectleider), **Stijn Scheijven** (bestemmingsplan jurist)

Ontwikkelaar

[REDACTED]

Opening

Philippe Thijssen opent de vergadering en geeft een korte introductie op het overleg en heet iedereen welkom.

Bij het overleg zijn drie bewoners aanwezig de andere bewoners konden helaas niet bij het overleg aanwezig zijn.

Tevens heeft de ontwikkelaar van het plan ([REDACTED]) een stedenbouwkundigbureau uitgenodigd voor het overleg ([REDACTED]). [REDACTED] zal in het overleg de belangrijkste wijzigingen die in het plan zijn opgenomen toelichten.

Belangrijkste inhoudelijke kritiekpunten op het plan besproken d.d 21 september 2018

- **Relatie plan (Zand 24) op de aangrenzende woningen**
Bewoners willen graag weten wat de effecten zijn van de geplande nieuwbouw (Zand 24) op de bestaande woningen aan Maltheserhof? Hiervoor moet een schaduwstudie opgesteld worden.

Reactie:

Er is inmiddels een schaduwstudie uitgevoerd voor het gehele plan. In de schaduwstudie is uitgegaan van de onderstaande maatgevende momenten. De schaduwstudie vergelijkt een maximale bouwhoogte van 11 meter (10 meter +10%) en 12 meter (11 meter + 10%).

Wanneer we de invloed bekijken van de nog te bouwen woningen blijkt dat de effecten hiervan op de aangrenzende woningen beperkt zijn.

- 21 maart 23 september 10.00 uur
- 21 maart 23 september 12.00 uur
- 21 maart 23 september 14.00 uur
- 21 maart 23 september 16.00 uur
- 21 maart 23 september 18.00 uur
- 20 juni 10.00 uur
- 20 juni 12.00 uur
- 20 juni 14.00 uur
- 20 juni 16.00 uur
- 20 juni 18.00 uur
- 22 december 10.00 uur
- 22 december 12.00 uur
- 22 december 14.00 uur
- 22 december 16.00 uur
- 22 december 18.00 uur

Datum 26 januari 2018

- **Insteekweg in ruimtelijke gezien onlogisch**
Bewoners vinden de keuze voor de insteekweg niet logisch, deze wordt op andere plekken ook niet toegepast.

Reactie

In de eerdere ontwerpen werd voor de woningen in de 2^e lijn uitgegaan van een insteekweg (zie afbeelding) Dit is volgens de omwonenden een onlogisch ontwerp principe omdat dit elders in de wijk niet op deze manier voorkomt. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het 'Malthezerhof' daar is gebruik gemaakt van een 'hofje' in plaats van insteekweg. Het zou logischer zijn om bij de ontwikkeling van het Zand 24 ook gebruik te maken van een dergelijke inrichting.

In de nieuwe verkaveling (afbeelding 2) heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen de ontsluiting op een andere manier vorm te geven, doormiddel van een hofje. Dit sluit stedenbouwkundig beter aan bij de ontwerp principes zoals die elders (bijvoorbeeld Malthezerhof) ook zijn toegepast. Bijkomend voordeel van een 'hofje' in plaats van een 'insteekweg' is dat dit verkeerskundig aantrekkelijker is. Inrijdende auto's (bezoekers) kunnen eenvoudig keren en hoeven niet achteruit te rijden.

Afbeelding 1: Oude verkaveling



Afbeelding 2: Nieuwe verkaveling



Datum 26 januari 2018

- **Insteekweg zorgt voor mogelijke lichtoverlast**

De geplande insteekweg voor de woningen in de 2^e rij kan er voor zorgen dat de bewoners van [REDACTED] last hebben van inschijnend licht.

Reactie

In het eerdere plan werd met name door de bewoner van [REDACTED] aangegeven dat het nieuwe plan zou zorgen voor lichtoverlast. Hoewel deze woning zich op geruime afstand bevindt van de insteekweg is er toch gekeken naar een verbetering. In de oude verkaveling schijnt het licht van inrijdende auto's bij de oranje pijl. In de nieuwe verkaveling zal inschijnend licht van koplampen worden geblokkeerd door de zijgevel van de woning op de kopse kant van het hofje.

- **Insteekweg zorgt mogelijk voor onveilige situaties**

Door de insteekweg komen de achtertuinen te liggen aan een openbare weg, dit zorgt mogelijk voor onveilige situaties.

Reactie

In het eerdere plan grensden de achtertuinen van de woningen (Satijnvlinder [REDACTED]) aan de insteekweg. Hierdoor zou er mogelijk een onveilige situatie ontstaan (inbraken). De nieuwe verkaveling speelt hierop in doordat de woningen niet rechtstreeks meer grenzen aan de insteekweg weg. De woningen van de Satijnvlinder [REDACTED] grenzen met hun achtertuin aan een de tuin van één woningen, dan wel aan een groenvoorzieningen die aangebracht zal worden.

- **Funderingsmethode (heien)**

Bewoners hebben aangegeven zorgen te hebben over de keuze voor de funderingsmethode (heien). Welke keuze wordt gemaakt en kan deze keuze in een vroeg stadium worden vastgelegd?

Reactie

De bewoners hebben eerder aangegeven zorgen te hebben over de gekozen funderingsmethode voor het toekomstige plan. Op dit moment is er nog geen keuze gemaakt voor de funderingsmethode (schroeven/heien). Philippe Thijssen geeft aan dat hiervoor het reguliere traject doorlopen moet worden. Allereerst gaat de ontwikkelaar sonderingsonderzoeken doen naar de gesteldheid van de bodem, tevens zal het omliggende gebied in kaart gebracht worden. Op basis van hiervan zal een keuze gemaakt worden voor de funderingsmethode.

- **Bouwvlakken hoofdbebouwing**

Tot waar kan er maximaal gebouwd worden (hoofdgebouw). In onderstaande afbeelding is de maximale invulling van de hoofdbebouwing aangegeven.

We hebben het bouwvlak verkleind ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zodat de afstand tot aan de bestemmingsgrens (minimaal 5 meter) bedraagt. Dit komt overeen met de afstandseis uit het geldende bestemmingsplan het Zand.



Datum 26 januari 2018

- **Onderhoud bomen, groen en beschoeiing waterkant**

Bewoners hebben zorgen over het bestaande groen langs de waterkant en de beschoeiing. De sloot wordt op dit moment slecht onderhouden.

Reactie

De gemeente is in overleg getreden met het Waterschap en de beheerder van de watergangen vanuit de gemeente Utrecht. De sloot wordt in de huidige situatie slecht onderhouden tevens is de kwaliteit van een aantal bomen langs de sloot twijfelachtig volgens bewoners. Ontwikkelaar brengt in kader van ecologisch onderzoek de kwaliteit van het aanwezige groen (bomen) in kaart. Voor wat betreft het toekomstig onderhoud van de sloot zijn een aantal zaken afgesproken. De ontwikkelaar zorgt ervoor dat de sloot eenmalig in zijn geheel wordt opgeschoond zodat deze met een maaiboot onderhouden kan worden. Het verzoek om bomen te kappen langs de watergang zal integraal moeten worden bekeken met het ecologisch onderzoek en de kwaliteit van de bomen (zie ook onderstaand bij 'ecologische waarden locatie'.

- **Relatie plan (Zand 24) en bedrijfsbestemming**

In het Johanniterveld is sprake van een gebied met een matige functiemenging (bedrijven, maatschappelijke functies, detailhandel en wonen). In bijlage 2 van de planregels van het bestemmingsplan 'Het Zand' is de lijst van functiemenging opgenomen. In deze lijst is een datacentra is getypeerd als categorie B1: Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit hewindt Bouwbesluit toereikend zijn.

- **Ecologische waarden locatie**

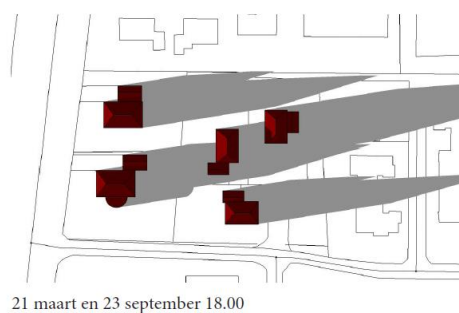
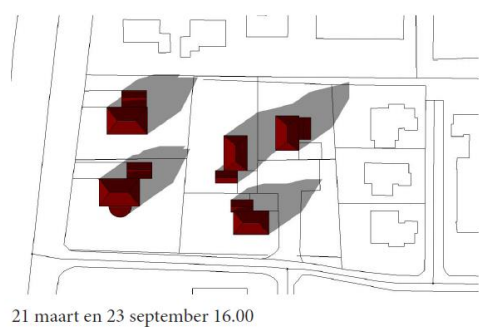
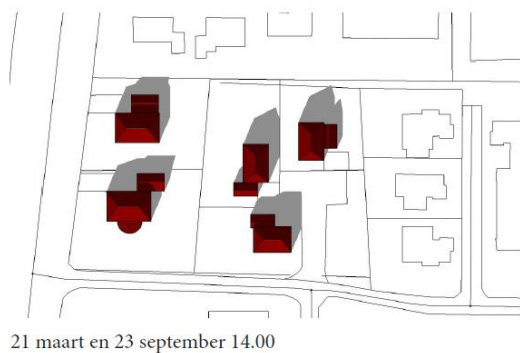
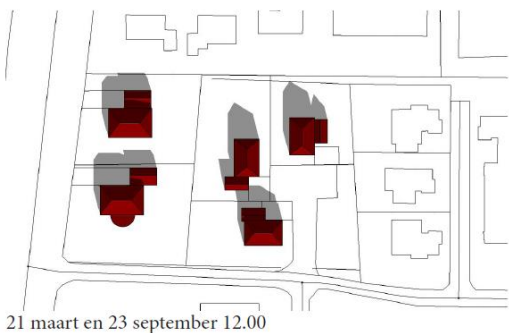
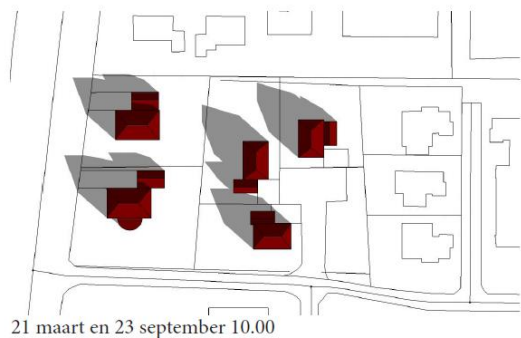
Naar aanleiding van nader onderzoek gedurende de seizoenen is vastgesteld dat er op de locatie geen nesten voorkomen van jaarrond beschermde vogels. Uit dit aanvullende onderzoek is ook naar voren gekomen dat er voor vleermuizen geen vaste rust- of verblijfplaatsen op de locatie zijn aangetroffen. De sloot met bomen kan worden gezien als een foerageerroute voor vleermuizen. Insteek is om deze foerageerroute in stand te houden.

- **Maximale bouwhoogte van het plan**

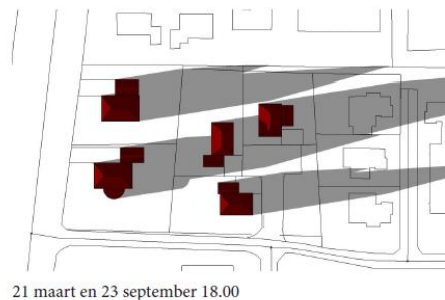
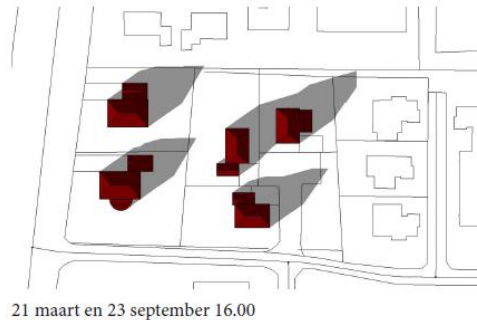
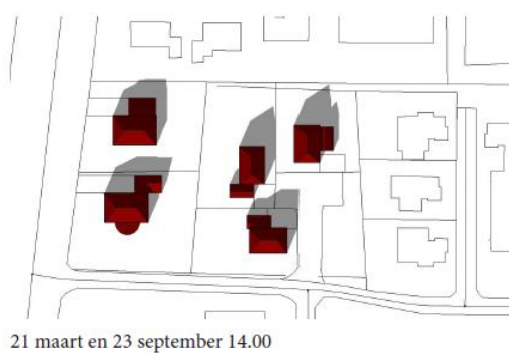
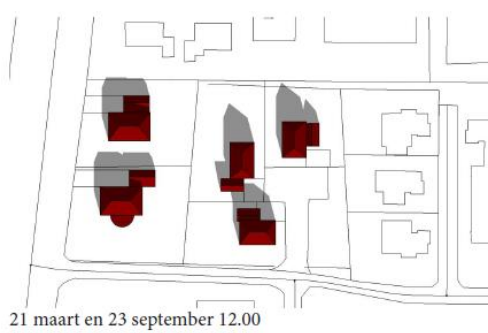
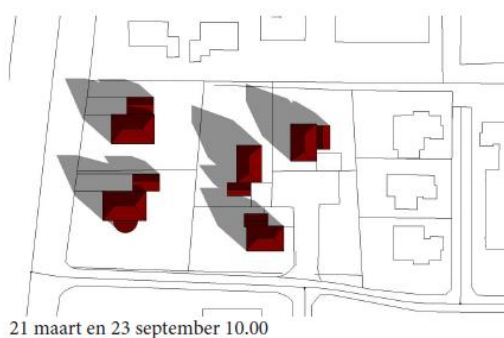
Het huidige bestemmingsplan voor de locatie staat op dit moment een bouwhoogte toe van 10 meter + een binnenplanse ontheffing van 10% (max. 11 meter). In het nieuwe plan wordt een maximale hoogte opgenomen van max. 11 meter, wat betreft de bouwhoogte hoeft er bij de verdere uitwerking geen beroep te worden gedaan op de binnenplanse vrijstelling in het bestemmingsplan.

Bijlage 4: Bezonningsstudie

11 meter (10 meter + 10%)



12 meter (11 meter + 10%)



11 meter (10 meter + 10%)



20 juni 10.00



20 juni 12.00



20 juni 14.00



20 juni 16.00

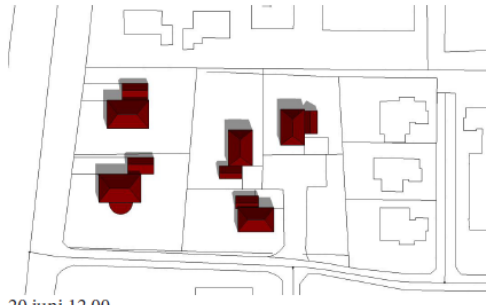


20 juni 18.00

12 meter (11 meter + 10%)



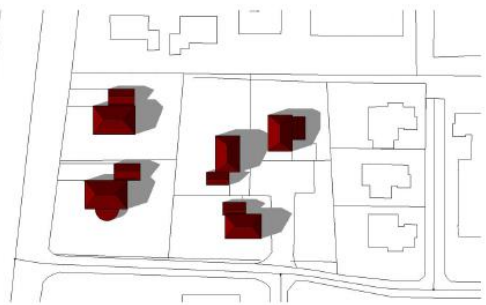
20 juni 10.00



20 juni 12.00



20 juni 14.00



20 juni 16.00

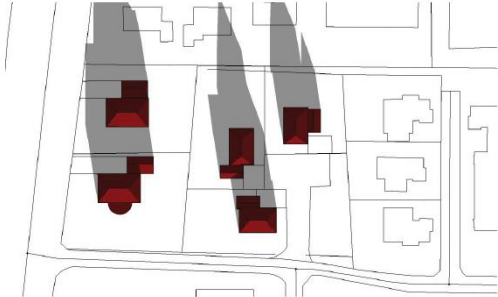


20 juni 18.00

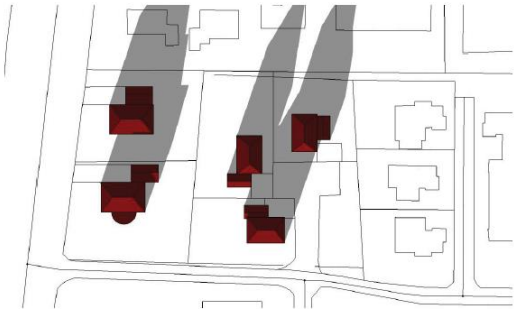
11 meter (10 meter + 10%)



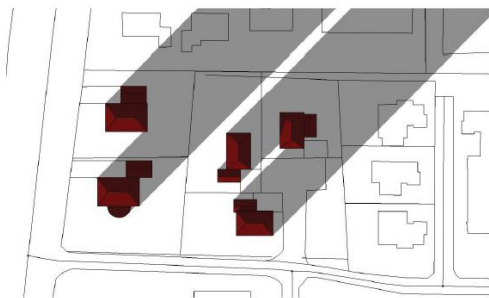
22 december 10.00



22 december 12.00



22 december 14.00

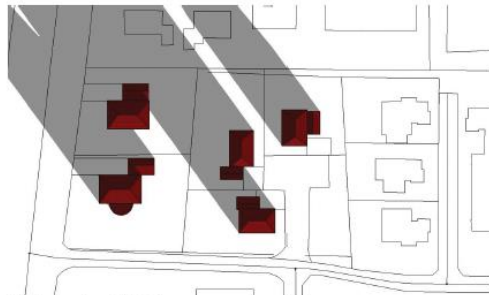


22 december 16.00

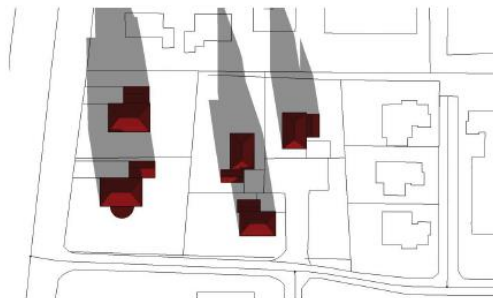


22 december 18.00

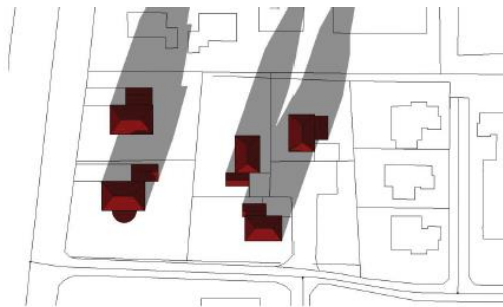
12 meter (11 meter + 10%)



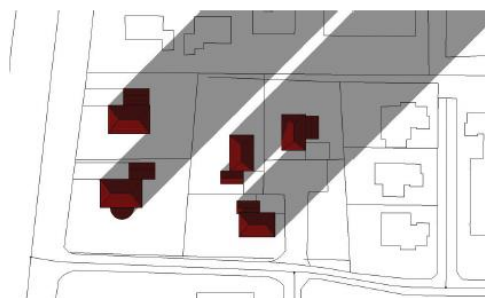
22 december 10.00



22 december 12.00



22 december 14.00



22 december 16.00

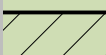
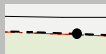


22 december 18.00

Bijlage 5: verbeelding met indicatieve verkaveling

'T ZAND 24

BOUWVLAK MET INDICATIEF VERKAVELINGSPLAN

-  Bouwvlak hoofdbebouwing
-  grens plangebied

