

# Beheersverordening Tuindorp

## Reactienota

- A. Samenvatting en beantwoording ingebrachte reacties
- B. Overzicht (ambtshalve) wijzigingen na de consultatieronde



Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, mei 2014

## 1. Terinzagelegging

De ontwerpbeheersverordening Tuindorp heeft met ingang van 1 mei 2014 gedurende drie weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen kon worden gereageerd op het ontwerp eindigde op 21 mei 2014.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn twee reacties ingediend door:

|   | Naam | Adres             | Plaats  | Datum reactie |
|---|------|-------------------|---------|---------------|
| 1 |      | Van Herwerdenlaan | Utrecht | 21 mei 2014   |
| 2 |      | Van Herwerdenlaan | Utrecht | 20 mei 2014   |
|   |      | Van Herwerdenlaan | Utrecht | idem          |

## 2. Reacties

Onderstaand zijn de reacties samengevat en direct aansluitend *cursief* van beantwoording voorzien.

De reactie is afgesloten met een conclusie, waarin is opgenomen of deze geleid heeft tot een aanpassing van de ontwerpbeheersverordening.

## A. Samenvatting van de ingediende reactie

### Reclamant 1

De reactie van de heer R.J. van Rijn van Arag rechtsbijstand namens  
is gericht op de alinea onder paragraaf 3.3 van de toelichting, met betrekking tot een nu  
braakliggend terrein aan de Van Herwerdenlaan, waarin is opgemerkt dat het de bedoeling  
is om op deze locatie woningen te bouwen.

#### *Antwoord:*

*Het is op dit moment niet bekend of de bestemming Maatschappelijk op deze locatie in de toekomst zal wijzigen. De verwachting is dat de locatie niet meer nodig is voor een onderwijsfunctie. Plannen voor een ontwikkeling voor deze plek zijn nog onzeker. Om die reden is ervoor gekozen de huidige planologische ruimte te behouden. De gemeente is voornemens de grond te verkopen, maar er is nog geen koper bekend en dus ook nog geen plan van een mogelijke toekomstige koper. Daarom worden de opmerkingen onder paragraaf 3.3, met name die over de bedoeling dat er woningen komen, voor vaststelling van de beheersverordening verwijderd.*

In verband met een door cliënt recent afgekochte erfpachtcanon wordt gevreesd dat bij toekomstige ontwikkelingen de waarde van zijn woning drastisch daalt. In de reactie wordt gevraagd om voldoende inspraak en om op het braakliggend terrein parkeerplaatsen te creëren en het openbaar groen in de omkadering te behouden. Bij een ontwikkeling op de locatie ontstaan volgens de reclamant verschillende beperkingen, zoals die van de privacy, schaduwwerking, toename van verkeersbewegingen en andere, waarvoor bewonersoverleg volgens hem cruciaal is.

In de reactie wordt aanvankelijk verondersteld dat er al ontwikkelingen zijn, maar er wordt afgesloten met de opmerking dat het gaat om 'toekomstmuziek'.

*Pas wanneer is gekozen voor een ontwikkeling op het nu braakliggende terrein wordt deze getoetst aan de bestemming Maatschappelijk van de beheersverordening. Deze bestemming is geheel gelijk aan die in het nu vigerende bestemmingsplan Tuindorp, met dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Van een eventuele daling van de waarde van de woning van zijn cliënt is daarmee vooralsnog geen sprake.*

*Mocht de in de toekomst gekozen ontwikkeling niet passen binnen de beheersverordening dan wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Tijdens deze procedure geldt de gebruikelijke rechtsbescherming en is er over een dan aan de orde zijnde ontwikkeling ook sprake van participatie/overleg met de bewoners. De voorgestelde optie van reclamant voor een planschaderisicoanalyse komt pas tijdens een procedure aan de orde in het geval van een ontwikkeling die niet past binnen de beheersverordening.*

*Terecht veronderstelt reclamant in de reactie dat het gaat om een ontwikkeling die in de toekomst geldt. De huidige bestemming, inclusief de daaraan verbonden mogelijkheden, van de locatie tegenover de woning van de cliënt verandert niet onder het regime van de beheersverordening.*

*Een beheersverordeningprocedure is er niet voor bedoeld om op de locatie parkeerplaatsen te creëren. Evenmin biedt de procedure ruimte om de bestemming te wijzigen ten behoeve van behoud van het openbaar groen op de locatie.*

**Conclusie:** de reactie leidt tot een aanpassing in de toelichting op de beheersverordening op dit onderdeel.

Bij brief van 22 mei 2014 (verzonden op 28 mei 2014) is de reactie reeds in deze zin beantwoord.

## **Reclamanten 2.**

(met handtekeningenlijst van bewoners van 11 percelen aan de Van Herwerdenlaan, de nummers in een handtekening zonder adres)

De reactie van bovenvermelde reclamanten zijn eveneens gericht op de alinea in de toelichting over de opmerking ten aanzien van het nu braakliggend terrein aan de Van Herwerdenlaan dat het de bedoeling is om op deze locatie woningen te bouwen.

*Antwoord:*

*Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie onder 1.*

**Conclusie:** de reactie leidt tot een aanpassing in de toelichting van de beheersverordening op dit onderdeel.

Bij brief van 2 juni 2014 (verzonden op 4 juni 2014) is deze reactie reeds in deze zin beantwoord.

## **B. Wijzigingen**

### **1. Wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan n.a.v. de reacties:**

**Tekstwijziging onder paragraaf 3.3 van de toelichting onder het kopje Locatie Van Herwerdenlaan (hoek Zwaardemakerlaan en Cohenlaan)**

In de tekst was opgenomen dat het de bedoeling is om op het nu braakliggende terrein woningen te bouwen. Plannen omtrent woningbouw zijn er echter nog niet. De tekst onder paragraaf 3.3 is op voorgaande aangepast.

### **2. Ambtshalve wijziging in de toelichting**

#### **1. Opname een alinea onder paragraaf 3.2 van de toelichting over de locatie winkelcentrum De Gaard.**

De locatie winkelcentrum De Gaard ligt ten noorden van het verordeningengebied en is in verband met ontwikkeling van het winkelcentrum buiten de beheersverordening Tuindorp gehouden.

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, dat in procedure is en vermoedelijk wordt vastgesteld op 17 juli 2014.

#### **2. Toevoeging functielijst aan de toelichting**

De functielijst vervolledigt het beeld van het gebruik op alle adressen binnen het verordeningengebied.

De functielijst is als bijlage 4 aan de toelichting toegevoegd.

## Conclusie

Op grond van de hoofdstukken A en B wordt voorgesteld de beheersverordening Tuindorp met de hierboven voorgestelde ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

#### IV Integraal overzicht van de ingediende reacties

## Arag Rechtsbijstand



Gemeente Utrecht  
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, afde-  
ling Gebiedsontwikkeling, t.a.v. mw mr. F. Koer  
Antwoordnummer 3376  
3500 VP Utrecht

Per fax: 030-2860235

Ons kenmerk 2014022986-01

Doorkiesnummer (033) 43 42 563

Uw kenmerk

Faxnummer (033) 43 42 170

Behandeld door dhr. mr. R.J. van Rijn

E-mail rj.van.rijn@arag.nl

Onderwerp: Zienswijzen op ontwerpbeheersverordening Tuindorp

Leusden, 21 mei 2014

Geachte mevrouw Koer,

Namens **Van Herwerdenlaan** te Utrecht, wil ik hierbij reageren op de ontwerp-beheersverordening Tuindorp die momenteel ter inzage ligt. Cliënt heeft de nodige bedenkingen bij de verordening.

#### Wijzigingen van de planologische functie

Zoals in de ontwerpverordening onder 3.3 te lezen valt, betreft de locatie Van Herwerdenlaan een braakliggend terrein. Cliënt woont hiertegenover. Een beheersverordening heeft een conserverende functie (artikel 3.38, eerste lid van de Wro). U geeft aan de huidige maatschappelijke bestemming te handhaven. Voorspand beoogt u te zijner tijd ter plaatse woningbouw. Belangrijk voor cliënt is dat mocht hierin verandering gaan komen, bewoners (en dus ook cliënt) daarin actief betrokken worden. Daarbij speelt dat cliënt recent de erfpachtcanon heeft afgekocht. Al met al een zware financiële aanslag. Cliënt kan het zich niet permitteren dat door toekomstige ontwikkelingen de waarde van zijn woning drastisch daalt. Inspraak is van levensbelang. Niet alleen via de juridische procedures, maar juist ook via voorafgaand overleg met de bewoners.

#### Planologische indeling

Bij het mogelijkserwijs in de toekomst aanpassen van de functie "maatschappelijk" naar "woningen" schept dit bij het openbreken van het vigerende bestemmingsplan tevens de ruimte om de planologische indeling aan te passen. Op dit moment ligt het bebouwbare kader aan de zijde van de Zwaardemakerlaan en derhalve qua zichtlijn niet recht voor de woning van cliënt. Aanvullend wordt gesteld dat gebouwen zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten zoals de woning cliënt afneemt.

## Arag Rechtsbijstand

Blad 2

Ons kenmerk 2014022986-01

Deze beide uitgangspunten (hoogte en afstand) wil cliënt daarom graag uitdrukkelijk als zodanig behouden. Zoniet, dan ziet cliënt zich genoodzaakt een planschadeclaim in te dienen. Gelet op de forse financiële aanslag die afkoop van de erfpacht met zich bracht, ziet cliënt natuurlijk liever dat dergelijke claims niet nodig zijn omdat er géén planologische schade zal worden geleden.

**Verkeer en parkeerplaatsen**

Op dit moment is de Van Herwerdenlaan een autoluwe straat. Dit tot tevredenheid van cliënt. Ten aanzien van de parkeerdruk in de wijk wordt verzocht de benodigde parkeerplaatsen te laten voldoen aan de geldende criteria en bij additionele parkeerplaatsen deze op het braakliggende terrein te vestigen, met de kanttekening om dit aan de zijde van de Zwaardemakerlaan als basis. Dit reduceert lichthinder door koplampen bij de huidige aangrenzende objecten aanzienlijk.

**Openbaar groen**

Op dit moment is er een natuurlijke barrière van openbaar groen welke het perceel omkadert. Ook dit wordt door cliënt graag behouden.

**Overige kaders**

Hoewel wellicht vanzelfsprekend, maar toch vaker dan gewenst in geschil, zijn zaken als beperking van de privacy, schaduwwerking, toename en overlast van verkeersbewegingen, milieuaspecten zoals hinder door geluid, geur en visuele hinder etc. Ook om deze aspecten te voorkomen dan wel te beteugelen is bewonersoverleg te zijner tijd cruciaal.

**Financieel economische uitvoerbaarheid**

Voor wat betreft het thans aan de orde zijnde ontwerpbeheersverordening wordt slechts summier inzicht gegeven in een mogelijke herbestemming van het perceel. Volstaan wordt met de mededeling dat het perceel in eigendom is van de gemeente en dat kosten terugverdiend dienen te worden via verkoop van de grondprijs (lees hiervoor ook een eventuele uitgifte van erfpacht). Onduidelijk echter zijn de concrete bouwplannen die de gemeente voorstaat. Eveneens is onduidelijk of er ook een planschaderisicoanalyse wordt gemaakt en of voorzien is in een verminderde opbrengst bij verkoop van het perceel bij gelijkblijvende bestemming zijnde een maatschappelijk karakter en de huidige planologische kaders.

Cliënt opteert voor een planschaderisicoanalyse opgesteld door de gemeente, met eventuele argumenten van belanghebbenden. Vervolgens betracht de gemeente daarin volledige transparantie.

## Arag Rechtsbijstand



Blad 3

Ons kenmerk 2014022986-01

**Tot slot**

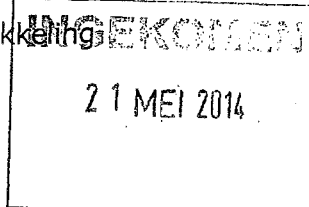
Het kan zijn dat bepaalde elementen in deze brief voor u als toekomstmuziek klinken. Toch wil ik u vragen hier niet zondermeer aan voorbij te gaan. Ik benadruk nogmaals dat cliënt zware financiële investeringen heeft gedaan. De gemeente heeft hierin haar rol gehad. Vanuit dit perspectief is cliënt er nu veel aan gelegen om waar mogelijk te waarborgen dat hij financieel in nog zwaarder weer komt te verkeren. Het is juist daarom dat wij uw reactie graag tegemoet zien. Wij gaan ervan uit dat u de kernboodschap (optimale bewonersparticipatie) op waarde weet te schatten.

Hoogachtend,  
ARAG Rechtsbijstand

Dhr. mr. R.J. van Rijn  
Medewerker Rechtshulp

Arag Rechtsbijstand

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling  
**Mevrouw mr. F. Koer**  
Antwoordnummer 3376  
3500 VP Utrecht



Betreft: Zienswijze Ontwerpbeheersverordening Tuindorp  
NLMR0.0344 BVTuindorp-0N01

Utrecht, 20 mei 2014

Middels deze brief willen we met bewoners van de Van Herwerdenlaan onze zienswijze aan u kenbaar maken. We hebben ons hiertoe verdiept in de "Ontwerpbeheersverordening Tuindorp".

Genoemde "Locatie Van Herwerdenlaan (hoek Zwaardemakerlaan en Cohenlaan" wordt genoemd als locatie waar het de bedoeling is om te zijner tijd woningen op te bouwen. Genoemd wordt dat "Zowel de planning als de plannen zelf echter nog erg onzeker zijn". De locatie heeft tot op heden een maatschappelijke bestemming, geen woonbestemming. De maatschappelijke bestemming had de locatie al voordat de huizen op de Van Herwerdenlaan werden gebouwd in 1986 en is ook in de laatste vaststelling van het bestemmingsplan in 2004 ongewijzigd gebleven. De bewoners willen vasthouden aan het oorspronkelijke bestemmingsplan van 25 mei 2004 voor een maatschappelijke bestemming met bijbehorende metrages en vastgelegde bouwvlak. Het bouwen van woningen dient geen maatschappelijk doel en is om die reden niet van toepassing.

We begrijpen uit de ontwerpbeheersverordening dat het op dit moment voor de gemeente lastig is om met de huidige bestemming een juiste invulling te vinden voor de maatschappelijke functie. We willen pleiten voor structureel groen. In de wijk is op diverse plekken dergelijk groen aangebracht, locatie Van Herwerdenlaan zou hiervoor een logische plek zijn.

We stellen voor om samen met de buurt te onderzoeken hoe we de locatie een blijvend parkachtig karakter kunnen geven. Voordelen hiervoor zijn dat het 1) onderhouden gaat worden, er 2) mooi uit komt te zien en daarmee 3) goed voor de kwaliteit van de buurt is. Op andere locaties in Utrecht en ook in andere steden is aangetoond dat een dergelijk door bewoners onderhouden park erg goed kan werken en bijdraagt tot de saamhorigheid binnen de buurt.

Graag komen we met de gemeente in gesprek over een concrete invulling van ons voorstel.

We verblijven, met vriendelijke groet,

, van Herwerdenlaan , Utrecht  
van Herwerdenlaan , Utrecht

Bijlage: Handtekeningen buurtbewoners Van Herwerdenlaan