

voorstel aan de raad



Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.030137
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	20 juni 2013
Jaargang en nummer	2013 - 64

Vaststelling Beheersverordening Zuilen

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

- I de beheersverordening Zuilen (NL.IMRO.0344.BVZUILEN-0401) vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 04 jun 2013

status: A

samenvatting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.030137
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	20 juni 2013
Jaargang en nummer	2013 – 64



Vaststelling Beheersverordening Zuilen

Raadsvoorstel:

- 1 de beheersverordening Zuilen (NL.IMRO.0344.BVZUILEN-0401) vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 De inspraakreacties zijn verwerkt in de beheersverordening.
- 1.2 De beheersverordening legt de bestaande situatie vast.
- 1.3 De beheersverordening zorgt voor een actualisering van het verouderde bestemmingsplan zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft.
- 1.4 De beheersverordening is financieel uitvoerbaar.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.030137
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	20 juni 2013
Jaargang en nummer	2013 – 64



Gemeente Utrecht

Vaststelling Beheersverordening Zuilen

Context

Ligging en begrenzing

Het gebied van de beheersverordening Zuilen wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Sint-Josephlaan/Marnixlaan en aan de zuidwestzijde door het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Vecht en aan de noordwestzijde door de Zuilenselaan en de sportvelden aldaar.

Doel en uitgangspunten beheersverordening

De beheersverordening Zuilen behoort tot de actualiseringsopgave bestemmingsplannen.

De keuze voor een beheersverordening brengt, vanwege een andere opbouw dan een bestemmingsplan, een forse kostenbesparing met zich mee. Ook is de voorbereidingstijd kort, waardoor de doorlooptijd van het opstellen van een beheersverordening aanzienlijk minder wordt.

Met de beheersverordening beschikt de gemeente Utrecht over een actueel toetsingskader op basis waarvan omgevingsvergunningen de komende 10 jaar kunnen worden verleend.

Consultatie

De ontwerpbeheersverordening Zuilen heeft tweemaal ter visie gelegen. Gedurende de eerste consultatieronde zijn geen reacties binnengekomen. Wel was het noodzakelijk na deze ronde een wijziging door te voeren. Op grond van akoestische informatie is namelijk gebleken dat in een aantal gebieden te hoge geluidsniveaus optreden als één bouwlaag of meerdere bouwlagen aan een woning worden toegevoegd. Deze verhoging is op onderdelen beperkt om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder.

Omdat dit een aanzienlijke wijziging betreft, is de verordening opnieuw ter inzage gelegd. Tegen deze wijziging zijn tijdens de tweede consultatieronde geen reacties binnengekomen (zie ook argument 1.1).

Argumenten

1.1 De inspraakreacties zijn verwerkt in de beheersverordening.

De beheersverordening Zuilen heeft voor consultatie ter inzage gelegen van 7 februari tot en met 27 februari 2013 en van 21 maart tot en met 10 april 2013 (zie context). Gedurende de tweede consultatieronde zijn er twee reacties ontvangen op de beheersverordening, van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en van de Gasunie. Graag ziet HDSR dat er een

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.030137
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	20 juni 2013
Jaargang en nummer	2013 – 64



regeling voor primaire watergangen wordt opgenomen. De Gasunie ziet graag dat er een beschermende regeling wordt opgenomen voor een in het gebied aanwezige gasleiding. Aan beide reacties kan tegemoet worden gekomen (zie ook reactienota). Daarnaast zijn er na de consultatieronde nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, een volledige opsomming hiervan is eveneens opgenomen in de reactienota.

In een eerder stadium heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ook een advies uitgebracht ten aanzien van deze verordening, omdat er binnen deze verordening twee voorgestelde beschermde stadsgezichten liggen. Dit advies van de Rijksdienst was positief, de Rijksdienst is akkoord met de regeling voor deze beschermde gezichten.

1.2 *De beheersverordening legt de bestaande situatie vast.*

De beheersverordening legt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur vast. Tevens wordt de ruimte uit het tot dusver geldende bestemmingsplan Zuilen en de 1e herziening Zuilin in de verordening overgenomen, zodat de bestaande rechten van eigenaren en gebruikers niet worden ontnomen. Onderzocht is of er in het gebied ontwikkelingen spelen. Dit is niet het geval. De afgelopen jaren heeft de gemeente een standaard voor de bestemmingsplannen ontwikkeld die ook toepasbaar is op andere ruimtelijke besluiten, zoals de beheersverordening. Het doel van de standaard is een gelijklopende regeling voor veelvoorkomende ruimtelijk aspecten binnen de gemeente, bijvoorbeeld regels voor erfbouw en beroep of bedrijf aan huis. De standaard is gebruikt bij het opstellen van de verordening. Daarnaast is onderzocht of de in de verordening opgenomen gebiedsregels vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn. Dat is het geval.

De beheersverordening bevat geen beleidswijzigingen ten opzichte van de geldende regelingen. Om nieuw beleid of initiatieven van eigenaren of gebruikers toch te kunnen faciliteren kan gebruik worden gemaakt van andere instrumenten. De beheersverordening is slechts één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijk beheer van het plangebied. Aanvullende instrumenten zijn het welstandtoezicht, het vergunningvrij bouwen, de planologische kruimelgevallen en de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening. In de toelichting van de beheersverordening wordt uitvoerig op dit instrumentarium ingegaan.

1.3 *De beheersverordening zorgt voor een actualisering van het verouderde bestemmingsplan zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft.*

Het tot dusver geldende bestemmingsplan voor het gebied is in juli 2013 niet

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.030137
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	20 juni 2013
Jaargang en nummer	2013 – 64



meer actueel, dat wil zeggen, ouder dan 10 jaar. Herziening van het bestemmingsplan is dus noodzakelijk.

1.4 De beheersverordening is financieel uitvoerbaar.

Het betreft een beheersverordening uit de actualiseringsopgave bestemmingsplannen. De verordening richt zich op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de ruimtelijke en functionele structuur. Aan de uitvoering van de verordening zijn geen kosten verbonden.

Uitvoering

Tegen een besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend. De beheersverordening wordt conform artikel 139 Gemeentewet bekend gemaakt. De beheersverordening treedt in werking daags na publicatie daarvan.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Beheersverordening Zuilen (NL.IMRO.0344.BVZUILEN-0401)
- Reactienota
- Bijlagenboek Zuilen, Deel 1 en Deel 2
- Verbeelding 1 beheersverordening Zuilen
- Verbeelding 2 beheersverordening Zuilen

raadsbesluit

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO

Kenmerk REO 13.030137

Vergadering Raad

Vergaderdatum 20 juni 2013

Jaargang en nummer 2013 – 64



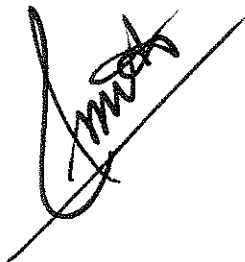
Vaststelling Beheersverordening Zuilen

Besluit

1 de beheersverordening Zuilen (NL.IMRO.0344.BVZUILEN-0401) vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...**20 JUN 2013**

De griffier,



De burgemeester,

