

# Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen

oktober 2023

# Inhoud vaststellingsrapport

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN ZUILEN	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>	3
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	3
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	3
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	4
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	4
<b>2</b>	<b>SAMENVATTING</b>	<b>5</b>
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>	5
2.3.2	<i>Ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling</i>	6
2.3.3	<i>Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing</i>	16
<b>3</b>	<b>BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN</b>	<b>19</b>
	ZIENSWIJZE 1	19
	ZIENSWIJZE 2	20
	ZIENSWIJZE 3	21
	ZIENSWIJZE 4	22
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN ZUILEN	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>	3
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	3
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	3
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	4
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	4
<b>2</b>	<b>SAMENVATTING</b>	<b>5</b>
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>	5
2.3.2	<i>Ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling</i>	6
2.3.3	<i>Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing</i>	13
<b>3</b>	<b>BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN</b>	<b>16</b>
	ZIENSWIJZE 1	16
	ZIENSWIJZE 2	17
	ZIENSWIJZE 3	18
	ZIENSWIJZE 4	19

# 1 Inleiding

## 1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen

Het plangebied ligt aan de noordwestkant van de stad en bestaat uit de wijk Zuilen. Het plangebied heeft de volgende grenzen: de Marnixlaan en St.-Josephlaan in het oosten, spoorweg Utrecht-Amsterdam, gevolgd door het Demkaterrein en de Amsterdamsestraatweg in het zuiden, de Vecht in het noorden en de grens met de gemeente Stichtse Vecht in het westen (met uitzondering van de Utrechtse sportvelden en het plangebied van Zuilense Vecht).

Het plangebied van bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen maakt geen onderdeel uit van 'Chw bestemmingsplan Zuilen'. Deelgebied A (Queeckhovenplein), deelgebied A1 Huis te Zuulenlaan, deelgebied B Fortlaan en deelgebied C Jan van Ransdorpstraat e.o. van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' maken ook geen onderdeel uit van 'Chw bestemmingsplan Zuilen'.

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied.

## 1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

## 1.3 De vaststellingsprocedure

### 1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari 2023 tot en met donderdag 23 maart 2023 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 4 zienswijzen ingediend.

### 1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders

en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

#### **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 commissie Ruimtelijke Ontwikkeling [en](#); Grondzaken ~~en Vastgoed~~. 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 commissie 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 andere zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen' opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport oktober 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen'.

### 2.2 Inhoud van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen gaan kort samengevat over het volgende:

- Indiener geeft aan dat er een bouwmogelijkheid is wegbestemd en dat een bestaande dienstwoning niet mogelijk wordt gemaakt;
- Twee zienswijzen gaan over dat zij willen dat wonen op de begane grond mogelijk gemaakt wordt;
- Indiener wenst een meer universele bestemming (functie) en wil graag dat wonen wordt toegestaan.

### 2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd.

Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

#### 2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

##### *2.3.1.1 Aanpassing artikel 29 lid 29.3.2 en artikel 14 lid 14.3*

De volgende bouwmogelijkheid is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd: specifieke bouwaanduiding – 9 (dit was besluitsubvlak 3): op de hoek van de Burgemeester van Tuylkade/Adriaan van Bergenstraat is een verhoging van twee bouwlagen mogelijk bij enkele panden. Hierdoor geldt voor deze panden een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen.

Aan artikel 29 lid 29.3.2 van de functie 'Wonen' is sub 5 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- 9' zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan.

Aan artikel 14 lid 14.3 van de functie 'Maatschappelijk' is sub 5 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- 9' zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan.

##### *2.3.1.2 Aanpassing verbeelding, aanduiding dienstwoning toegevoegd*

Vanwege zienswijze 1 is bij het betreffende perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dienstwoning' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast is aan artikel 1 van de planregels een definitie van een dienstwoning toegevoegd.

### 2.3.1.3 *Aanpassing toevoegen aanduiding 'wonen' op de verbeelding en in artikel 26 lid 26.2 sub 7*

Vanwege zienswijze 4 is bij het betreffende perceel de aanduiding 'wonen' toegevoegd, waardoor de begane grond van het pand in lijn met de onherroepelijke omgevingsvergunning ook voor wonen gebruikt mag worden.

## 2.3.2 **Ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling**

### 2.3.2.1 *Aanpassingen artikel 1 Begrippen*

#### [Detailhandel](#)

Het begrip detailhandel is aangepast zodat het aansluit bij de planregels over detailhandel uit hoofdstuk 4.

Definitie ontwerpbestemmingsplan:

#### 1.51 **Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

Definitie bestemmingsplan:

#### 1.51 **Detailhandel**

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

#### [Aan-huis-verbonden-bedrijf](#)

[Het begrip Aan-huis-verbonden-bedrijf is geschrapt, omdat het begrip Bedrijf-aan-huis relevant is en hiermee het begrip Aan-huis-verbonden-bedrijf dubbelop is.](#)

#### [1.6 — Aan-huis-verbonden-bedrijf](#)

[Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.](#)

[Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.](#)

#### [Aanduiding](#)

[Abusievelijk komt het begrip Aanduiding twee keer voor in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt het begrip Aanduiding in 1.7 geschrapt, omdat deze definitie niet in lijn is met de algemene regels.](#)

#### [1.7 — Aanduiding](#)

[Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.](#)

#### Aanduidingsgrens

Omdat het begrip Aanduidingsgrens verder niet in het bestemmingsplan terugkomt is dit begrip geschrapt.

#### 1.8 — Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### Agrarisch bedrijf

Omdat er twee begrippen van Agrarisch bedrijf in het ontwerpbestemmingsplan staan, is het begrip in 1.9 geschrapt (het andere begrip dekt beter de lading).

#### 1.9 — Agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.

#### Agrarisch handels- en exportbedrijf

Het begrip Agrarisch handels- en exportbedrijf is geschrapt, omdat dit begrip verder niet in het bestemmingsplan terugkomt.

#### 1.11 — Agrarisch handels- en exportbedrijf

Een bedrijf, gericht op het vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking of de afzet van aan het agrarisch bedrijf verwante producten, zoals transport- en opslagbedrijven, veilingen, koelhuizen en dergelijke.

#### Agrarisch hulp- en nevenbedrijf

Het begrip Agrarisch hulp- en nevenbedrijf is geschrapt, omdat dit begrip verder niet in het bestemmingsplan terugkomt.

#### 1.12 — Agrarisch hulp- en nevenbedrijf

Een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

#### Ambachtelijk bedrijf

Dit begrip is geschrapt, omdat het niet terugkomt in de planregels en omdat het niet nodig is om een begrip uit de toelichting te definiëren.

#### 1.13 — Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

#### Antenne-installatie

Het begrip Antenne-installatie is geschrapt, omdat dit begrip verder niet in het bestemmingsplan terugkomt.

#### 1.14 — Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### Antennedragers

Het begrip Antennedragers is geschrapt, omdat dit begrip verder niet in het bestemmingsplan terugkomt.

#### 1.15 — Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

#### (Sta)caravan

Het begrip (Sta)caravan is geschrapt, omdat in het kader van de algemene regels is besloten dit begrip niet meer op te nemen. In normaal spraakgebruik is namelijk duidelijk wat hieronder wordt verstaan, waardoor het opnemen van een begrip niet nodig is.

#### 1.43 — (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is.

#### Hoogte–accent

Het begrip Hoogte–accent is gewijzigd in Hoogteaccent.

#### Hoveniersbedrijf

Het begrip Hoveniersbedrijf is geschrapt, omdat dit begrip verder niet in het bestemmingsplan terugkomt.

#### 1.66 — Hoveniersbedrijf

Een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

#### (Omgevings)vergunning

Het begrip (Omgevings)vergunning is aangepast, zodat het in overeenstemming is met het begrip uit onze algemene regels.

Definitie ontwerpbestemmingsplan:

#### 1.92 — (Omgevings)vergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a, van de Omgevingswet.

Definitie bestemmingsplan:

#### 1.81 — Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

#### Plan

Het begrip Plan is niet goed terechtgekomen in het bestemmingsplan en is als volgt gecorrigeerd:

#### 1.93 — Plan

[Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01 van de gemeente Utrecht.](#)

#### [Prostitutie](#)

[Het begrip Prostitutie is geschrapt, omdat Seksinrichting het juiste begrip is en in lijn met onze algemene regels.](#)

#### [1.107— Prostitutie](#)

[Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.](#)

#### [Recreatiewoning](#)

[Dit begrip is geschrapt, omdat in normaal spraakgebruik duidelijk is wat hieronder wordt verstaan, waardoor het opnemen van een begrip niet nodig is.](#)

#### [1.109— Recreatiewoning](#)

[Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.](#)

#### *2.3.2.2 Aanpassing artikel 14, lid 14.2*

Vanwege een verschrijving (in de juridische plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat het wel juist) wordt in artikel 14, lid 14.2, de tekst van het ontwerp: "Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; op het adres Amsterdamsestraatweg 652 zijn de geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen *zijn* toegestaan." vervangen door de volgende tekst:

"Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; op het adres Amsterdamsestraatweg 652 zijn de geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen *niet* toegestaan."

#### *2.3.2.3 Aanpassing artikel 27, lid 27.3 sub 2*

[Hieraan is "detailhandel in volumineuze goederen" toegevoegd.](#)

#### ~~2.3.2.3~~ *2.3.2.4 Aanpassing artikel 41, lid 41.2 sub 3*

[Sub 3 "de leden 1 en 2 blijven buiten toepassing als in het eerder vastgestelde bestemmingsplan afwijkende regels gelden" is geschrapt, want deze regel is voor dit bestemmingsplan onnodig. De toelichting van deze planregel is hier ook op aangepast.](#)

#### ~~2.3.2.4~~ *2.3.2.5 De functie Waarde – Beschermd stadsgezicht is gekoppeld aan het beschermd stadsgezicht Zuilen en de regels over grondwerk zijn toegevoegd*

Een deel van het plangebied van dit bestemmingsplan is in 1966 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Ten onrechte heeft dit deel van het beschermd stadsgezicht niet de Waarde – Beschermd stadsgezicht gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is alsnog gebeurd. Om het onderscheid in planregels m.b.t. het beschermd stadsgezicht Zuilen–Elinkwijk en Zuilen te kunnen maken, zijn de planregels hierop aangepast en zijn Bijlage 5 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen–Elinkwijk en Bijlage 6 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen als bijlagen van de regels toegevoegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is in het

ontwerpbestemmingsplan grondwerk wel verboden, maar is dit onderdeel ten onrechte verder niet ingevuld met concrete verboden, uitzonderingen hierop en de mogelijkheid om via een vergunning (eventueel met voorschriften) van het verbod af te wijken. Hierop is het bestemmingsplan aangevuld. Daarnaast is de juridische plantoelichting van artikel 20 aangevuld.

De planregel Waarde –Beschermd stadsgezicht uit het ontwerpbestemmingsplan is als volgt:

#### Artikel 20 Waarde – Beschermd stadsgezicht

##### 20.1 Doel van de functie

De voor 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' locaties aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, ook bedoeld voor de bescherming van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

##### 20.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing: de activiteiten slopen en grondwerk zijn verboden.

##### 20.3 Bouwen met vergunning

1. voor bouwen gelden aanvullend de volgende regels bij het verlenen van een vergunning:
  - a. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer en niet minder dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw;
  - b. de voorgevels van hoofdgebouwen worden uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrenzen gebouwd, deze bepaling geldt niet voor bebouwing op de binnenterreinen en stegen;
  - c. de gevelindeling van gebouwen vertoont geen andere dan de voor het beschermd stadsgezicht karakteristieke verticale geleiding.

##### 20.4 Vergunning voor afwijken slopen

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor het slopen alleen verlenen als is aangetoond dat de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Deze regel geldt aanvullend op artikel [36](#) lid 1.

##### 20.5 Vergunningvoorschriften slopen

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige afbreuk aan het behoud van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel [36](#) lid 3.

Deze planregel is als volgt aangepast in dit bestemmingsplan:

#### Artikel 20         Waarde – Beschermd stadsgezicht

##### 20.1 Doel van de functie

De voor 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' locaties aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, ook bedoeld voor de bescherming van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

##### 20.2 Bescherming van de functie

1. Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing voor het beschermd stadsgezicht Zuilen–Elinkwijk zoals begrensd in bijlage 5 van de regels: de activiteiten slopen en grondwerk zijn verboden.
2. Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing voor het beschermd stadsgezicht Zuilen zoals begrensd in bijlage 6 van de regels: de activiteiten bouwen, slopen en grondwerk zijn verboden.
3. De regels onder 1 en 2 gelden niet voor werkzaamheden die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden.
4. Aanvullend op lid 45.1 is het volgende grondwerk niet toegestaan:
  - a. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
  - b. het ontginnen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
  - c. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal.

##### 20.3 Bouwen met vergunning

1. voor bouwen binnen het beschermd stadsgezicht Zuilen–Elinkwijk gelden aanvullend de volgende regels bij het verlenen van een vergunning:
  - a. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer en niet minder dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw;
  - b. de voorgevels van hoofdgebouwen worden uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrenzen gebouwd, deze bepaling geldt niet voor bebouwing op de binnenterreinen en stegen;
  - c. de gevelindeling van gebouwen vertoont geen andere dan de voor het beschermd stadsgezicht karakteristieke verticale geleiding.

#### 20.4 Vergunning voor afwijken slopen

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor het slopen alleen verlenen als is aangetoond dat de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Deze regel geldt aanvullend op artikel 37 lid 1.

#### 20.5 Vergunningvoorschriften slopen

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige afbreuk aan het behoud van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 37 lid 3.

#### 20.6 Vergunning voor afwijken grondwerk

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in artikel 45 lid 45.1 en artikel 20 lid 20.2 onder 4 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk geen onevenredige strijd met het doel van de functie tot gevolg heeft. Deze regel geldt aanvullend op artikel 45 lid 45.2.

#### 20.7 Vergunningvoorschriften grondwerk

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige strijd met het doel van de functie uit te sluiten, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 45 lid 45.3.

### [2.3.2.52.3.2.6](#) *Wijziging functie voor vrijwaringszone Amsterdam Rijnkanaal en daarmee het toevoegen van een nieuwe functie*

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de vrijwaringszone van het Amsterdam Rijnkanaal de functie 'Waterstaat – Waterlopen' (artikel 24) gekregen. De functie van de vrijwaringszone van het Amsterdam Rijnkanaal is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' en deze functie is als nieuw artikel 25 aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:

#### **Artikel 25         Waterstaat – Waterstaatkundige functie**

##### 25.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' zijn primair bedoeld voor de bescherming en het beheer van de watergang.

##### 25.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

2. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
3. de regel onder 1 geldt niet:
  - a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de watergang en de daarbij horende voorzieningen;
  - b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter.

### [2.3.2.62.3.2.7](#) *Aanpassing artikel 29 lid 29.2*

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is aan artikel 29 lid 29.2 sub 12 toegevoegd: op een locatie met de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan voor de functie 'Maatschappelijk'. Hiermee wordt toegestaan dat de onderdoorgang (onder een woning door) voor Kenastraat 42A voor de functie 'Maatschappelijk' toegankelijk wordt gemaakt.

2.3.2.72.3.2.8 *Aanpassing artikel 29 lid 29.3.2*

De volgende bouwmogelijkheid is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd: specifieke bouwaanduiding – 10 (dit was besluitsubvlak 4): bij woningen in het poortgebouw tegenover de St. Bernulfstraat is bij een aantal woningen een verhoging met één bouwlaag mogelijk. Hierdoor geldt voor deze panden een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.

Aan artikel 29 lid 29.3.2 van de functie ‘Wonen’ is sub 6 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– 10’ zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan.

2.3.2.82.3.2.9 *Aanpassing artikel 39 lid 39.4 sub 1 onder e*

Er zit een foute verwijzing in het Bedrijf-aan-huis artikel, welke hersteld is. Het artikel in het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

**39.4    Bedrijf-aan-huis**

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
  - b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  - c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
  - d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m<sup>2</sup> van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
  - e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
  - g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
  - h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.

Het artikel is in het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

**39.4    Bedrijf-aan-huis**

2. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
  - b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  - c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
  - d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m<sup>2</sup> van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;

- e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
- f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
- g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
- h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.

[2.3.2-92.3.2.10](#) *Aanpassing planregel Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")*

Deze algemene regel komt uit bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is bepaald dat de termijn van de herplant van 36 maanden gewijzigd moest worden naar 14 maanden.

Daarnaast staat in het ontwerpbestemmingsplan bij artikel 46 lid 46.7 onder 1 en 3 abusievelijk 20.1.

Deze planregels van het ontwerpbestemmingsplan luiden als volgt:

46.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
  - a. binnen 36 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend, is voltooid of, in het geval van langlopende of complexe projecten, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
  - b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
  - c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; en
  - d. binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
  - a. herplant op locatie;
  - b. herplant dichtbij locatie; en
  - c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van het eerste lid, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen van lid 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

46.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen te herbeplanten overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het

treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.

4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

Deze planregels zijn als volgt gewijzigd:

#### 47.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
  - a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
  - b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
  - c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt;
  - d. en binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
  - a. herplant op locatie;
  - b. herplant dichtbij locatie; en
  - c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van het eerste lid, worden bepaald dat de geveld houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen van lid 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

#### 47.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 47.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 47.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen. Wijziging functie voor vrijwaringszone Amsterdam Rijnkanaal en daarmee het toevoegen van een nieuwe functie

#### 2.3.2.102.3.2.11 *Aanpassing planregel Uniforme toepassing van regels over wonen*

In het ontwerpbestemmingsplan staan bij artikel 39 lid 39.2 geen planregels. De planregels zijn alsnog toegevoegd en luiden als volgt:

## 39.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
  - a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
  - b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 39.1 past binnen het doel van de functie en,
  - a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal drie personen,
  - b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
  - c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
  - d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

Daarnaast wordt in artikel 39 lid 39.3 sub 3 van het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningssplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Dit is veranderd in "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht", omdat deze regels aangepast zijn. De juridische plantoelichting is hier ook op aangepast.

### ~~2.3.2.11~~ 2.3.2.12 *Funcctieaanduiding 'maatschappelijk' verwijderd bij Wallesteinlaan 33, 35, 45, 51, 53, 55, 57 en 59*

Bij de adressen Wallesteinlaan 33, 35, 45, 51, 53, 55, 57 en 59 is de functieaanduiding 'maatschappelijk' verwijderd. Deze is ten onrechte op de verbeelding terecht gekomen. Op grond van de functie 'Werken in de Wijk' worden bovendien al maatschappelijke functies op de begane grond toegestaan.

### ~~2.3.2.12~~ 2.3.2.13 *Verandering functieaanduiding bij Kenastraat 42A*

Bij het adres Kenastraat 42A is de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' veranderd in 'Maatschappelijk'. Hiermee is de functie in overeenstemming met het huidige gebruik dat op grond van bestemmingsplan Zuilen was toegestaan en wat verkeerd is overgenomen in de beheersverordening Zuilen.

### ~~2.3.2.13~~ 2.3.2.14 *Funcctie Daelwijcklaan 3 verandert in Wonen*

Daelwijcklaan 3: op 17 november 2021 (met kenmerk HZ\_WABO-21-10288) is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van vijf woningen na de sloop van de bestaande bebouwing (een kerkgebouw). Daarom is de functie 'Maatschappelijk' gewijzigd in de functie 'Wonen'.

### ~~2.3.2.14~~ 2.3.2.15 *Funcctie Plesmanlaan 46 verandert in Maatschappelijk*

Bij het adres Plesmanlaan 46 is de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' veranderd in 'Maatschappelijk'. Hiermee is de functie in overeenstemming met het bestaand gebruik zoals opgenomen in de beheersverordening Zuilen.

2.3.2.15 2.3.2.16 *Functie St. Ludgerushof 21, 21A, 21B, 21C en 21 D verandert in Wonen*

De percelen St. Ludgerushof 21, 21A, 21B, 21C en 21D hebben op grond van het ontwerpbestemmingsplan de functie 'Bedrijf-Bedrijf t/m B1' gekregen, maar dit is veranderd in de functie 'Wonen', want voor dit gebruik is in 2017 een omgevingsvergunning verleend.

2.3.2.16 2.3.2.17 *Functie Bessemerlaan 57A verandert in de functie Bedrijf – Nutsvoorziening*

Het pand Bessemerlaan 57A heeft in het ontwerpbestemmingsplan de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' gekregen. Omdat hier een nutsvoorziening zit, is de functie veranderd in 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

2.3.2.17 2.3.2.18 *Functie Hubert Duyfhuysstraat 13 verandert in Wonen en functieaanduiding toegevoegd aan Hubert Duyfhuysstraat 15*

Hubert Duyfhuysstraat 15 is een woning, dus de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in 'Wonen'. Voor Hubert Duyfhuysstraat 13 is op 27 juni 2022 een omgevingsvergunning (met kenmerk HZ\_WABO-22-17101) verleend voor een fysiotherapiepraktijk. Daarom is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – fysio' toegevoegd aan nummer 13.

2.3.2.18 2.3.2.19 *Functie bijgebouw J.M. de Muinck Keizerlaan 27 verandert in Bedrijf-Bedrijf tot en met B1 inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-orthodontist'*

De functie Wonen van het bijgebouw behorende bij J.M. de Muinck Keizerlaan 27 van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1', omdat dit gebruik van het bijgebouw overeenkomt met het gebruik dat de beheersverordening Zuilen toestaat. Omdat in het verleden een vergunning verleend is voor een orthodontistpraktijk heeft het bijgebouw ook een functieaanduiding gekregen voor 'specifieke vorm van maatschappelijk-orthodontist', waarmee ook een orthodontist in het bijgebouw wordt mogelijk gemaakt.

2.3.2.19 2.3.2.20 *Bijlagen 5 en 6 over de begrenzingen van het beschermd stadsgezicht zijn aan de regels toegevoegd*

Voor het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk en het beschermd stadsgezicht Zuilen zijn planregels aan artikel 20 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' verbonden. Hierdoor is de begrenzing van de beschermd stadsgezichten van belang. De begrenzingen zijn als bijlagen 5 en 6 aan de planregels toegevoegd.

### 2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing

*2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 1.3.2.2 Erfgoedwet: beschermd stadsgezicht van de toelichting*

In paragraaf 1.3.2.2 is de tekst Erfgoed: beschermd stadsgezicht aangevuld met de aanwijzing van gebied Zuilen als beschermd stadsgezicht. Dit gebied is op 8 augustus 1966 door het rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht en deze aanwijzing is ten onrechte niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

*2.3.3.2 Bijlage 7 over Lessepsbuurt en Elinkwijk is aan de toelichting toegevoegd*

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is bijlage 7 over de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Lessepsbuurt en Elinkwijk toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

*2.3.3.3 Bijlage 8, 9, 10 en 11 met Aerius berekeningen en de Voortoets is aan de toelichting toegevoegd*

In het (ontwerp)bestemmingsplan zitten m.b.t. het Demkaterrein aanvullende bouwmogelijkheden. Voor deze bouwmogelijkheden zijn berekeningen van de stikstofdepositie op basis van Aerius versie 2023 gemaakt (deze zijn als bijlage 8, 9 en 10 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd). Hieruit komt een maximale stikstofdepositiebijdrage van 0,02 mol/ha/jr op één Natura-2000 gebied (de Oostelijke Vechtplassen) naar voren voor de gebruiksfase en 0,00 mol/ha/jr in de bouwfase. Vanwege deze stikstofdepositie is een voortoets opgesteld en deze is als

bijlage 11 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Bijlagen 8, 9, 10 en 11 zijn nieuw toegevoegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is aan hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid, paragraaf 3.8 Natuurbescherming, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende tekst toegevoegd:

Voor de bouwmogelijkheden, die de beheersverordening Zuilen biedt, voor het bedrijventerrein Demkaterrein zijn stikstofdepositieberekeningen (met de Aerius versie 2023) uitgevoerd. Dit om na te gaan of deze bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen kunnen worden. Bij deze percelen (in dit bestemmingsplan aangegeven met 'specifieke bouwaanduiding -2') is het toegestaan om tot 8 meter hoogte bouwen en om 80% per bouwperceel te bebouwen. Daarnaast is het met vergunning en onder voorwaarden toegestaan om meer dan 80% van het bouwperceel te bebouwen.

Bij de berekeningen is uitgegaan van een verkeerstoename op basis van CROW kentallen voor een "gemengd bedrijventerrein". Daarnaast zijn de emissies voor de bedrijven bepaald op basis van gegevens uit de emissieregistratie van bedrijventerreinoppervlak (IBIS bedrijventerreindatabase) en emissies per bedrijfscategorie (Statline CBS). Uit het onderzoek blijkt dat de grootste depositiebijdrage van de ontwikkeling 0,02 mol/ha/jr is (zie bijlagen 8 en 9). Deze depositie vindt plaats in de gebruiksfase bij 100% bebouwing en vindt plaats op (bijna) overbelaste hexagonen. Voor deze hexagonen is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Uit de ecologische beoordeling (voortoets, zie bijlage 11) blijkt dat significant negatieve effecten als gevolg van de (geringe) depositiebijdrage zijn uitgesloten. Tijdens de bouwfase wordt met de inzet van elektrisch materieel uitgekomen op een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage 10).

Daarnaast is onderstaande tekst uit het ontwerpbestemmingsplan vervangen voor een nieuwe tekst:

#### Natura 2000-gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).

Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (artikel 7.2a Wm).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Aangepaste tekst:

#### Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning.

Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als dit niet het geval is wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

### 3 Beoordeling van de zienswijzen

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### Zienswijze 1

1. Indiener stelt dat de locatie op 13 februari 2014 van de gemeente is gekocht (een bestaand kerkgebouw met een interne kostervoning) en dat voor het pand diverse principe verzoeken zijn ingediend voor een uitbreiding van het pand. De meest recente indicatie-aanvraag dateert van november 2022 en voorziet in een verhoging van het bestaande pand met twee bouwlagen (de beheersverordening staat vijf bouwlagen toe). Dit past in de bouwmogelijkheden die de beheersverordening Zuilen biedt. Het Chw ontwerpbestemmingsplan Zuilen staat deze uitbreiding niet meer toe. Indiener merkt daarnaast op dat in de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is aangegeven dat dit plan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden eerbiedigt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een onjuiste vermelding van de inhoud van een ontwerpbestemmingsplan in de kennisgeving vanwege strijd met artikel 3:12 Awb reden is voor vernietiging. Indiener geeft ook aan dat er een vergunningaanvraag ingediend moet kunnen worden zonder dat de voorbescherming van dit ontwerpbestemmingsplan voor belemmeringen zorgt.

#### *Reactie:*

*Ten onrechte is besluitsubvlak 3 uit de beheersverordening Zuilen niet opgenomen in Chw ontwerpbestemmingsplan Zuilen. Besluitsubvlak 3 heeft betrekking op woningen op de hoek van de Burgemeester van Tuylkade/Adriaan van Bergenstraat. Hier zijn vijf bouwlagen toegestaan. Deze aanvullende bouwmogelijkheid is in lijn met de beheersverordening Zuilen wederom opgenomen in Chw bestemmingsplan Zuilen.*

*Op 28 juni 2023 (en ook nog in juli en september) is hierover contact geweest met de gemachtigde van indiener in verband met het eventueel opnieuw indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning en intern is hierover ook overleg geweest met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.*

*De laatste dag van de zienswijzetermijn was donderdag 23 maart 2023. Op 23 maart 2023 liep de zienswijzeperiode van Chw ontwerpbestemmingsplan Zuilen af. Na 12 weken na de zienswijzeperiode loopt de aanhouding van artikel 3.3 lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af. Dit betekent dat er vanaf dat moment weer teruggevallen wordt op de bouwmogelijkheden die de beheersverordening Zuilen biedt, waardoor indiener ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor een eventuele nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning niet de vaststelling van Chw bestemmingsplan Zuilen hoeft af te wachten.*

*In ons archief hebben wij een bouwtekeningen uit 1981 gevonden van wanneer de functieverandering en verbouw van een kerkgebouw (de Eben-Haézerkerk) tot biljart- en kegelcentrum "Interlokaal" plaatsvond op het betreffende adres. Op de tekening is een opgang naar een (boven)dienstwoning ingetekend. Gezien deze bouwtekening nemen wij in dit bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dienstwoning' op. Daarnaast hebben wij de volgende definitie van dienstwoning opgenomen in het bestemmingsplan: "Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden) van een persoon of personen, voor wie de huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is."*

#### **Conclusie**

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport is aangegeven.

## Zienswijze 2

1. Indiener is eigenaar van de begane grond van een pand. De begane grond van het betreffende pand heeft de functie 'Werken in de Wijk' gekregen. Indiener is al ruim 1,5 jaar op zoek naar een gebruiker met bedrijfsactiviteiten in de categorie A of B1. Er is volgens indiener geen vraag in deze wijk voor deze betreffende functie met als gevolg dat de begane grond al geruime tijd leegstaat. Dit komt volgens indiener de locatie niet ten goede. Volgens indiener ligt er een kans om verpaupering tegen te gaan door een transformatie naar (starters)woningen, waaraan een groot tekort is in Utrecht. Op 8 februari 2023 (twee dagen voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) is een indicatieaanvraag ingediend voor starterswoningen. Vanwege deze aanvraag verzoekt indiener om de functie van de begane grond van 'Werken in de Wijk' te veranderen in 'Wonen'.

### *Reactie:*

*Op grond van de beheersverordening 'Zuilen' is op de begane grond van het pand van indiener alleen een 'kantoor' toegestaan. Met 'Chw bestemmingsplan Zuilen' is het toegestane gebruik van de begane grond van het pand van indiener verruimd. De begane grond heeft de functie (bestemming) 'Werken in de Wijk' gekregen. Dit betekent dat de begane grond gebruikt mag worden voor: bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming. Hierbij is van belang dat alleen de bestaande geluidgevoelige functies zijn toegestaan: kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen. Omdat er in de bestaande situatie op de begane grond alleen een kantoor (in Chw bestemmingsplan Zuilen aangegeven als administratieve werkzaamheden) is toegestaan is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van de bestemming' op grond van artikel 25 lid 26.6 van de planregels benodigd. Hierbij zal dan getoetst worden aan geluid. Wonen is alleen op de verdiepingen toegestaan.*

*Op 11 mei 2023 is er een uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning gedaan. Deze was aangevraagd voor het verbouwen van de begane grond voor zelfstandige en onzelfstandige bewoning voor studentenhuisvesting. Met deze uitspraak is negatief op de aanvraag van indiener geadviseerd. Uit de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU 2040) blijkt dat de mogelijkheid tot werken in de wijken in Utrecht behouden moet blijven en waar nodig versterkt moet worden. Dit omdat de groei in het aantal inwoners van Utrecht ook een toename in de vraag van werklocaties met zich meebrengt. Het wijzigen van een werkfunctie naar een woonfunctie past daarmee niet in dit beleid van de gemeente Utrecht.*

*Wij staan nog steeds achter deze uitspraak. Bovendien zijn met 'Chw bestemmingsplan Zuilen' de mogelijkheden voor de begane grond verruimd met werkfuncties, waardoor er meer mogelijkheden zijn om de begane grond te verhuren. Hoewel de mogelijkheden voor de begane grond voor 'werkfuncties' zijn verruimd met 'Chw bestemmingsplan Zuilen', waardoor de begane grond flexibeler ingezet kan worden, is het uitgangspunt van dit bestemmingsplan om de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de beheersverordening Zuilen biedt zoveel mogelijk ongewijzigd over te nemen (zie voor een nadere toelichting op dit punt paragraaf 1.4.8 van de toelichting van Chw bestemmingsplan Zuilen).*

### **Conclusie**

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging doorgevoerd. Wel voeren we ambtshave een wijziging door m.b.t. dit perceel doordat in het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen' ten onrechte de functieaanduiding 'maatschappelijk' aan het pand is toegekend (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2 van dit vaststellingsrapport).

## Zienswijze 3

1. Indiener geeft aan dat aantal leden terugloopt waardoor wordt nagedacht aan een fusie met een andere vereniging in de stad. Dit heeft tot gevolg dat de verwachting is dat het gebouw vrij/leeg komt. Daarom vraagt de vereniging om in een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met een 'universele' bestemming die niet uitsluitend door een vereniging gebruikt kan worden. Daarnaast lijkt volgens indiener 'Wonen' een goede invulling te zijn om op het perceel meerdere woningen mogelijk te maken. Mogelijk dat de locatie ook geschikt is voor een klein appartementengebouw. Indien gewenst kan hiervoor een ruimtelijke studie aangeleverd worden.

### *Reactie:*

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is geconstateerd dat aan het perceel de verkeerde functie is toegekend. In ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen' heeft het perceel de functie 'Bedrijf - Bedrijf tot en met B1' gekregen, terwijl het perceel de functie 'Maatschappelijk' hadden moeten krijgen. Op grond van de beheersverordening 'Zuilen' is het bestaand gebruik van het perceel namelijk wijk-/buurtcentrum (maatschappelijk). Daarom wijzigen wij de functie van het perceel naar 'Maatschappelijk'. Dit is dus een bredere functie (bestemming) dan een wijk-/buurtcentrum, waar meerdere activiteiten (functies) onder vallen.*

*Op basis van vaste jurisprudentie (uitspraken) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor ruimtelijke ontwikkelingen voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Daarom hebben wij onderzocht of de functie Wonen (om meerdere woningen of een klein appartementengebouw mogelijk te maken) op de betreffende adressen ruimtelijk aanvaardbaar is.*

*Het is echter ruimtelijk niet aanvaardbaar om aan de betreffende percelen de functie (bestemming) 'Wonen' toe te kennen. Hoewel we als stad Utrecht woningen nodig hebben doordat de stad tot 2040 groeit naar ongeveer 455.000 inwoners, is het van belang dat het aantal (maatschappelijke) voorzieningen voor onze inwoners in stand blijft en meegroeit met het aantal inwoners. Dit wordt in 'Utrecht Dichtbij de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht (2040)' (hierna RSU 2040), één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht, uiteengezet. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de RSU 2040 wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de stad een enorme opgave met zich meebrengt. De stad telt momenteel circa 157.000 woningen. Met de toename van het aantal inwoners, ontstaat een behoefte aan ruim 60.000 extra woningen met een hierbij horende groei aan maatschappelijke voorzieningen en groen in de stad voor ontspanning en klimaatadaptatie. Daarom is het van belang dat we ervoor zorgen dat voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen, op peil blijven.*

*Utrecht is en blijft een stad voor iedereen. Daarom is het belangrijk dat maatschappelijke voorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn en in de nabijheid te bereiken zijn, zowel wijkvoorzieningen (zoals het pand van indiener) als grootstedelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen laten zich goed mengen in de wijken en stimuleren ontmoeting en zorgen voor verbinding tussen de verschillende bewoners. Ze kunnen bijdragen aan mentale en fysieke ontwikkeling en ontwikkeling.*

*Daarom maakt Utrecht de expliciete keuze om maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de groei van de stad (in dit verband wordt ook wel gesproken van 'de barcode'). Om die reden heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het Koersdocument 'Leefbare stad en Maatschappelijke voorzieningen' vastgesteld. Het realiseren van een goed voorzieningenniveau is daarmee een structurele opgave naast bijvoorbeeld groen, mobiliteit en duurzaamheid. Naast het realiseren van een goed voorzieningenniveau is het behouden van het bestaande*

*voorzieningenniveau essentieel. Utrecht stelt daarom drie kwalitatieve kaders centraal op het gebied van maatschappelijke voorzieningen:*

- *Utrecht beschikt over hoogwaardige voorzieningen op buurt-, wijk- en stedelijk niveau;*
- *Utrecht realiseert buurt- en wijkvoorzieningen in de nabijheid van inwoners en dragen bij aan de gemeenschapskracht;*
- *Utrecht zorgt voor een evenwichtige spreiding van stedelijke voorzieningen over de stad.*

*In het Koersdocument Leefbare stad en Maatschappelijke voorzieningen wordt ook aangegeven dat het belangrijk is om zuinig te zijn op maatschappelijke ruimten, omdat als er eenmaal ergens een woonbestemming op zit het moeilijk is om deze weer om te zetten naar een maatschappelijke functie. Voor maatschappelijke voorzieningen is dan ook voldoende, passend en betaalbaar maatschappelijk vastgoed nodig.*

### **Conclusie**

Op grond van deze zienswijze wordt geen wijziging doorgevoerd. Wel voeren we ambtshave een wijziging door m.b.t. dit perceel doordat in het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen' ten onrechte de functieaanduiding 'Bedrijf-Bedrijf t/m B1' aan het pand is toegekend in plaats van de functie 'Maatschappelijk' (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2 van dit vaststellingsrapport).

## **Zienswijze 4**

1. De begane grond van het pand van indiener heeft de functie 'Werken in de Wijk' gekregen. Indiener wil de begane grond, die nu een bedrijfsbestemming heeft, omzetten naar wonen. Daar is het afgelopen jaar ook een aanvraag voor ingediend. Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning voor het transformeren van de begane grond naar wonen is afgewezen, is indiener de opening geboden om een protestbrief te sturen (deze is bijgevoegd). Volgens indiener is er nagenoeg toestemming voor het omzetten van de kleine bedrijfsruimte naar een woonfunctie. Echter het ontwerpbestemmingsplan biedt dan helemaal geen mogelijkheid meer. Daarom wil indiener dat de begane grond als woonruimte wordt aangemerkt, gelijk aan de rest van de omliggende woningen. De werkfunctie is op deze locatie niet meer relevant.

### *Reactie:*

*Op 17 juli 2023 is er een omgevingsvergunning verleend voor het pand van indiener waarmee de begane grond kan worden getransformeerd naar een woning. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is doorslaggevend geweest dat de begane grond van circa 46 m<sup>2</sup> relatief klein van omvang is voor het realiseren van een werklocatie. Omdat deze omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk is (er kan geen bezwaar meer tegen ingediend worden), hebben we de aanduiding 'wonen' op de verbeelding van het pand gezet. Hierdoor is op grond van Chw bestemmingsplan Zuilen wonen op de begane grond toegestaan (daarnaast was en is dit ook toegestaan op de verdiepingen).*

### **Conclusie**

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.2 van dit vaststellingsrapport is aangegeven.