

Bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o.

Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit



Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling
Afdeling Stedenbouw en Monumenten
team juridische zaken, december 2009

Inhoudsopgave zienswijzenrapportage

1. Inleiding
2. Samenvatting van en reactie op de ingediende zienswijzen
3. Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan
 - A. wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen
 - B. wijkraadadvies en overige ambtshalve wijzigingen
4. Conclusie

1. Inleiding

1.1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 15 juli 2009.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	Naam	adres	pc	plaats
1	T. Boon	Hugo de Grootstraat 46	3581XW	Utrecht
2	J.C.A. Offringa	Minervaplein 37	3581XP	Utrecht
3	Stichting De Minstroom Erven	Maliesingel 71	3582AB	Utrecht
4	G.J. Cats	Maliesingel 71	3582AB	Utrecht
5	S. Kock	Bloemstraat 66	3581WG	Utrecht
6	De advocaten van Van Riet	Postbus 85207	3508AE	Utrecht
7	M. Verschuuren en P. van Oostrum	Kovelaarstraat 32	3582GP	Utrecht
8	ARAG Rechtsbijstand	Postbus 230	3830AE	Leusden
9	F.L.H. Bakermans	Oudenoord 439	3513EP	Utrecht
10	B. ten Cate	Nicolaasweg 142	3581VL	Utrecht
11	E. Scholten en J.M. Dijk	Mecklenburglaan 10	3581NW	Utrecht
12	E.M. Ligtoet en A.H. Ligtoet-Henkemans	Mecklenburglaan 14	3581NW	Utrecht
13	H. Pasman en A.A. van Rossum	Julianalaan 5	3581NR	Utrecht
14	D. Boddeke en F. Boddeke-Vossepoel	Mecklenburglaan 8	3581NW	Utrecht
15	A.J.M. Vught	Mecklenburglaan 6	3581NW	Utrecht
16	B.P. Kanters	Homeruslaan 85	3581ME	Utrecht
17	KPN	Postbus 16300	3500CH	Utrecht
18	G.A. Bouman	Rubenslaan 95	3582JH	Utrecht
19	Vereniging Kromme Rijnwijk	Gabriëllaan 4	3582HC	Utrecht
20	D. Welkers	Adriaen van Ostadelaan 135	3583AE	Utrecht
21	F.J.M. Schots (I)	Breitnerlaan 10	3582HB	Utrecht
22	F.J.M. Schots (II)	Breitnerlaan 10	3582HB	Utrecht
23	R.J. Kres (I)	Aurorastraat 16	3581LV	Utrecht
24	R.J. Kres (II)	Aurorastraat 16	3581LV	Utrecht
25	Kamer van Koophandel	Postbus 48	3500AA	Utrecht
26	H.E. de Heus	Jan van der Leedeplein 2	4131ZX	Vianen

1.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen met nummers 1 tot en met 25 zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend.

Zienswijze nummer 26 is ontvangen op 21 juli 2009. Aangezien de termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 15 juli 2009 is deze zienswijze ontvangen buiten de termijn en daarmee niet-ontvankelijk.

1.3 Zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie ten aanzien van de gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongegrondverklaring ervan. Naast de zienswijzen zijn er ook enige ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd worden.

1.4 Ambtshalve wijzigingen

Naast de zienswijzen zijn er ook enige ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd worden. Zie hiervoor onder 3B.

2. Samenvatting van de ingediende zienswijzen

1. T. Boon, Hugo de Grootstraat 46, 3581 XW te Utrecht

Reclamant heeft een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het uitbreiden van de woning aan de Hugo de Grootstraat 46(BV20902625). Het betreft een extra bouwlaag op het eenlaagse deel van de woning. Volgens de bouwinspecteur is het binnen het ontwerpbestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. niet mogelijk om hiervoor bouwvergunning te verlenen, omdat de woning buiten de Wro-zone ontheffingsgebied ligt. Reclamant vermoedt dat deze strook buiten de Wro-zone valt omdat de singel en de achterliggende bebouwing beschermd zijn vanwege de hoge en identieke huizen. De eigen woning wijkt hier echter volledig vanaf en daarom maakt hij bezwaar tegen de onmogelijkheid om een extra bouwlaag op (een deel van) zijn pand te realiseren.

Reactie

Tijdens de planvorming van het ontwerpbestemmingsplan is onderzocht in welke delen van het plangebied uitbreidingsruimte in de hoogte eventueel mogelijk is. Het plandeel waarin het onderhavige pand ligt, behoort hier niet toe.

De onmogelijkheid om een extra verdieping te maken komt voort uit het uitgangspunt om de hoofdvorm van de woning intact te houden. De aanvraag betreft het bouwen van een extra bouwlaag op de aanbouw. Een aanbouw is een ondergeschikt element van de woning. Dit dient zo te blijven.

Er is geen aanleiding om voor dit pand een uitzondering te maken, omdat het bouwplan niet past in de opzet van het hoofdgebouw.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. De zienswijze is ongegrond.

2. Bewonersorganisatie Minervaplein, Dr. J.C.A. Offringa (voorzitter), Minervaplein 37 te Utrecht

De zienswijze is gericht tegen het feit dat de tuin van het Stedelijk Gymnasium Utrecht (USG, Homeruslaan 40) een maatschappelijke bestemming heeft gekregen. Reclamant is van mening dat de tuin een structurele groenbestemming moet krijgen, aangezien het een groene long voor Oudwijk Zuid betreft. Reclamant is fel tegen de nieuwbouwplannen van het USG. De laatste jaren is de overlast van de school exponentieel toegenomen.

Reactie

Het perceel betreft het Stedelijk Gymnasium. Het Gymnasium heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen. Het gehele terrein van het Gymnasium wordt onder dezelfde bestemming gebracht, conform de systematiek van het bestemmingsplan. In de bouwregels is vervolgens voor deze bestemming opgenomen dat gebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken gebouwd mogen worden. Het bouwvlak is aangegeven op de plankaart.

Het toekennen van een groenbestemming aan de onbebouwde ruimten komt niet tegemoet aan het meest passende en doelmatige gebruik van de buitenruimte van de school, immers de buitenruimte wordt niet uitsluitend benut voor groen. Voorts deelt de gemeente het standpunt van reclamant niet dat het een structurele groene long voor de wijk betreft.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt alleen ontwikkelingen mogelijk als deze voldoende uitgekristalliseerd zijn. Voor wat betreft het Stedelijk Gymnasium is dat niet het geval.

Eventuele nieuwbouwplannen voor het perceel worden getoetst aan het bestemmingsplan en dienen hieraan te voldoen. Indien plannen niet aan het bestemmingsplan voldoen zijn er procedures noodzakelijk om medewerking te verlenen. Dit zijn aparte procedures, die elk eigen bezwaar- en beroepsmogelijkheden hebben.

Er zijn overigens geen nieuwbouwplannen voor een definitieve uitbreiding van het gebouw.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing in het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

3. Stichting De Minstroom Erven, J. Groen (voorzitter), Maliesingel 71, 3582 AB Utrecht

1. Volgens reclamant mogen op de gronden bestemd voor wonen alleen parkeergarages worden toegestaan binnen een als zodanig gemarkeerd bestemmingsvlak en moet de hoogte boven het maaiveld worden beperkt. Reclamant is van mening dat parkeergarages uitsluitend ondergronds zouden moeten worden gebouwd. Het gebruik van de parkeergarage moet worden beperkt tot de bewoner van de woning of woonwagen. Voor de ondergrondse parkeergarage van het Hiëronymushuis zal een bestemmingsvlak moeten worden ingetekend.

Reactie

Een (half)verdiepte parkeergarage is in het bestemmingsplan als recht opgenomen in de bestemming 'wonen'. De gemeente wil de mogelijkheid openhouden om bij bouwinitiatieven de parkeeroplossing ondergronds te kunnen realiseren, immers boven de grond is de ruimte voor parkeerplaatsen schaars. Hoe de parkeeroplossing bij een bouwinitiatief wordt ontworpen, wordt beoordeeld in de bouwplanprocedure.

De gemeente kan zich dan ook deels vinden in het standpunt van reclamant dat parkeergarages ondergronds gebouwd zouden moeten worden, deze mogelijkheid moet niet uitgesloten worden.

Gebruik van de garage door beperkte categorieën van personen kan in een bestemmingsplan niet worden afgedwongen.

De regeling van de (half)verdiepte parkeergarages wordt aangepast in die zin dat in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen 'verdiepte garages' wordt opgenomen. In de begripsbepalingen wordt een omschrijving toegevoegd.

Omdat een verdiepte garage bij recht is toegestaan wordt er geen nadere aanduiding of een bestemmingsvlak opgenomen op de plankaart.

2. Het parkeerverbod voor het Hiëronymuserf uit het vigerende bestemmingsplan (VBK) moet blijven bestaan. Daarom is de bestemming wonen niet geschikt, tenzij aan het eerste punt wordt voldaan. Het huidige gebruik van het Hiëronymuserf is speelterrein, recreatie en evenementen.

Reclamant is van mening dat alsnog uitvoering moet worden gegeven aan het in 1982 afgewezen herinrichtingsplan voor het Hiëronymuserf dat is opgenomen in het Stadsvernieuwsplan Abstede.

Reactie

In de bestemming 'wonen' is parkeren op maaiveld niet toegestaan, behoudens daar waar sprake is van legaal bestaand gebruik ten behoeve van parkeren op gronden met deze bestemming. Onder verwijzing naar de reactie op onderdeel 1 van deze zienswijze wordt opgemerkt dat alleen (half)verdiepte parkeergarages zijn toegelaten.

In de door reclamant aangehaalde Voorschriften Bebouwde Kom (VBK) mogen op te richten gebouwen in dit gebied alleen de aard van woonhuizen hebben. Daarmee is diens zienswijze dat 'wonen' geen geschikte bestemming zou zijn, in tegenspraak.

Zoals in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, wordt opgemerkt dat plannen voor dit terrein nog in een onvoldoende concreet stadium zijn om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat de geldende bestemming wordt overgenomen.

3. De bestemmingsvlakken die in de tuin van het Hiëronymushuis aangeduid zijn als garages moeten die aanduiding verliezen.

Reactie

De door reclamant bedoelde bestemmingsvlakken zijn functieaanduidingen. Deze markeren de plaats van bergingen en de liftopbouw van de ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein van het Hiëronymushuis.

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een (gedeelte van) een bestemming nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere

specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. In dit geval gaat het om een expliciete verruiming.

De bergingen behoeven geen aanduiding op de kaart omdat zij passen in de tuin- en erfregeling, De autolift van de parkeergarage zelf wordt alsnog op de juiste plaats aangeduid.

4. De tuin van Tolsteegsingel 2 moet de bestemming 'groen' krijgen voor zover de tuin niet in gebruik is als parkeerterrein.

Reactie

De bestemming 'groen' wordt opgenomen voor plekken in het plangebied waar de gronden specifiek zijn bedoeld voor structureel groen. In die bestemming zijn de functies voet- en fietspaden, water en recreatief medegebruik en evenementen toegelaten.

Het gebouw op het perceel Tolsteegsingel 2 betreft een kantoorpand, het omliggende terrein wordt gebruikt ten behoeve van parkeren. Het perceel is niet in eigendom van de gemeente.

De bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' is opgenomen voor de rest van het perceel. Bij toetsing is gebleken dat deze bestemming onjuist is voor dit perceel, omdat de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' wordt gebruikt voor gronden die openbaar zijn. De grond is echter niet in eigendom van de gemeente.

Het volledige perceel krijgt de bestemming kantoor. Binnen de kantoorbestemming is alleen bouwen binnen het bouwvlak toegestaan. De gronden zijn daarnaast bedoeld voor bij kantoor behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden, (fiets) parkeervoorzieningen en tuinen en erven.

Binnen deze bestemming is het daarmee mogelijk om op het terrein zowel parkeervoorzieningen als een tuin aan te leggen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond (punt 1 gedeeltelijk, punt 3 gedeeltelijk) en voor het overige ongegrond.

Naar aanleiding van punt 1 van de zienswijze wordt de formulering van het onderdeel (half)verdiepte parkeergarages in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'wonen' gewijzigd. In artikel 1 van de regels wordt een begripsomschrijving toegevoegd.

Naar aanleiding van punt 3 is de functieaanduiding van de ondergrondse garage achter het Hiëronymushuis aangepast.

Voorts wordt ambtshalve de verbeelding gewijzigd, waarbij de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' is gewijzigd in de bestemming 'kantoor'.

4. G.J. Cats, Maliesingel 71, 3582 AB, Utrecht

1. In het ontwerpbestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van het pand Maliesingel 71 ernstig beperkt. De feitelijke indeling van de begane grond maakt het goeddeels ongeschikt voor bewoning. De huidige bestemming staat het gebruik van de eerste bouwlaag, het souterrain en de kelders toe voor kantoor, winkel, klein bedrijf of horecabedrijf. De meeste ruimten zijn voor dit gebruik ook geschikt. In het ontwerpbestemmingsplan kan het pand alleen doelmatig worden gebruikt indien burgemeester en wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Dit is een moeizame procedure.

Reactie

De zienswijze is aanleiding om het eerdere standpunt in het kader van de inspraak te herzien.

In het bestemmingsplan Abstede is het perceel bestemd voor wonen en is specifiek voor dit perceel afwijkend gebruik als winkel, kleinbedrijf, kantoor of horecabedrijf mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'wonen' opgenomen, waarbinnen onder voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis mogelijk is. Deze bestemming sluit niet aan met de vigerende bestemming.

De bestemming 'gemengd-2' biedt de mogelijkheid om op de begane grond verschillende functies uit te oefenen, te weten bedrijf, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en cultuur en ontspanning. Deze bestemming doet recht aan de mogelijkheden die er zijn binnen de vigerende bestemming, behalve dat detailhandel en horeca niet bij recht zijn toegestaan. Detailhandel of horeca is alleen mogelijk als een aanduiding is opgenomen op de plankaart. Een dergelijke aanduiding wordt alleen gegeven als er op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan feitelijk detailhandel of horeca aanwezig is. Voor het perceel Maliesingel 71 was dit niet het geval en is een dergelijke aanduiding dan ook niet gegeven. Wel wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'wonen' naar 'gemengd-2'.

2. De inspraakreactie is op een aantal punten niet adequaat beantwoord. De functies die het pand in het verleden had, passen niet in de beroep-aan-huis-regeling, omdat hiervoor vereist is dat de bewoner van het pand dit uitoefent. De beroep-aan-huis-regeling staat ook maar 40m² (met vrijstelling 60m²) toe, terwijl binnen de huidige bestemming de nu beschikbare 250m² toegelaten is.

Reclamant doet de volgende voorstellen om de verandering tussen het huidige en nieuw bestemmingsplan voor het pand beperkt te houden:

- a. Artikel 1.6 sub a: laat de zinsnede "en degene die het beroep of bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning of de woonwagen is" weg;
- b. Artikel 16.2.2 voeg toe lid j: "bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde onder a tot en met 1 mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot";
- c. Artikel 16.5.1 vervangen door: "Indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150m² kunnen burgemeester en wethouders voor een aan huis gebonden beroep of – bedrijf ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.4.1 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning, of voor meer mits de voor bewoning overblijvende vloeroppervlakte tenminste 150m² is;
- d. Artikel 16.6 voeg toe lid i: "Voor gronden waarop reeds de onder a t/m e genoemde functies mogelijk zijn, blijven deze functies mogelijk, maar burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro deze functies uit de bestemming te verwijderen nadat de gronden gedurende minstens een jaar uitsluitend gebruikt zijn ten behoeve van wonen".

Reactie

Gelet op de reactie onder 1 worden de suggesties om de regels aan te passen zoals reclamant die voorstelt, niet overgenomen.

3. Door het wegvallen van artikel 17.2.2 sub h (bestaande aanbouwen) is de in 1965 gerealiseerde aanbouw mogelijk illegaal geworden.

Reactie

De desbetreffende bepaling is abusievelijk geschrapt in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat voor een ieder ter inzage heeft gelegen. De bepaling wordt alsnog opgenomen.

4. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een (half)verdiepte garage op de bestemming 'wonen' mogelijk gemaakt. In het voorontwerp was dit nog niet het geval. Dit heeft onder andere betrekking op het aan de tuin van reclamant grenzende Hiëronymuserf. Dit is zeer onwenselijk. Reclamant stelt voor de mogelijkheid voor een parkeergarage te beperken tot één parkeergarage met een bouwhoogte tot 1 meter boven tuinniveau. Ook moet er een beperking worden gesteld aan de oppervlakte, bijvoorbeeld in de vorm van een bebouwingspercentage van een bouwvlak.

Reactie

Een (half)verdiepte parkeergarage is in het bestemmingsplan als recht opgenomen in de bestemming 'wonen'. De gemeente wil de mogelijkheid openhouden om bij bouwinitiatieven de parkeeroplossing ondergronds te kunnen realiseren, immers boven de grond is de ruimte voor parkeerplaatsen schaars. Hoe de parkeeroplossing bij een bouwinitiatief wordt ontworpen, wordt beoordeeld in de bouwplanprocedure.

Een beperking in oppervlakte of bebouwingspercentage zoals reclamant voorstelt wordt niet overgenomen. Immers zullen de geldende parkeernormen en de in andere wetgeving genoemde voorwaarden die voor parkeergarages gelden per bouwinitiatief bepalend zijn voor een ontwerp en de randvoorwaarden van een garage.

De regeling van de (half)verdiepte parkeergarages, wordt aangepast, in die zin dat in het bestemmingsplan 'verdiepte garages' wordt opgenomen. In de begripsomschrijving wordt een omschrijving toegevoegd.

Omdat een verdiepte garage bij recht is toegestaan wordt er geen nadere aanduiding of een bestemmingsvlak opgenomen op de plankaart.

5. De bestemming 'wonen' voor het Hiëronymuserf is onjuist, omdat het terrein nu wordt gebruikt als speelveld voor kinderen uit de buurt en voor evenementen.

Reactie

In de bestemming 'wonen' zijn tuinen en erven toegestaan. Een speelveld voor kinderen past hierin. Voor incidentele evenementen bestaat de mogelijkheid een zogenaamde buitenplanse ontheffing te verlenen. Het is niet de bedoeling dat het terrein tot permanent evenemententerrein bestempeld wordt.

6. In de tuin van het Hiëronymuserf (Maliesingel 77 e.v.) zijn twee percelen voorzien van de aanduiding 'garages'. De gebouwen zijn nu qua bouw niet bestemd voor garage en worden ook niet als zodanig gebruikt. De aanduiding moet worden verwijderd om te voorkomen dat delen van de tuin later als garage gebruikt kunnen gaan worden. In de tuin bevindt zich wel een ondergrondse parkeergarage maar die hoeft conform het huidige artikel 16.1 sub b niet ingetekend te worden

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie op onderdeel 4 van deze zienswijze en onderdeel 3 van zienswijze nummer 3.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De zienswijze is deels gegrond (onderdeel 1 gedeeltelijk en onderdelen 3 en 6) en voor het overige ongegrond.

Naar aanleiding van punt 1 van de zienswijze wordt de plankaart gewijzigd, waarbij de bestemming 'wonen' is gewijzigd in de bestemming 'gemengd-2'.

Naar aanleiding van punt 3 van de zienswijze wordt aan de planregel voor de bestemming 'wonen' (artikel 16) toegevoegd een sublid 16.2.2.j: "bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m i mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot". Deze

bepaling wordt eveneens toegevoegd aan de regels van de bestemmingen 'gemengd-1' en 'gemengd-2'.

Naar aanleiding van punt 6 is de functieaanduiding van de ondergrondse garage achter het Hiëronymushuis aangepast.

5. S. Kock, Bloemstraat 66, 3581 WG, Utrecht

1. Reclamant is voornemens om op korte termijn een uitbouw met een diepte van 5 meter aan de achterzijde van de woning te realiseren. De woning op nummer 64 heeft een dergelijke uitbouw reeds gerealiseerd. Reclamant verzoekt om deze uitbouw in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Reactie

Het perceel Bloemstraat 66 heeft de bestemming wonen. In beginsel geldt voor deze bestemming dat de diepte van een aanbouw gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan drie meter mag bedragen.

Blijkens de kaart erfbebouwing -1 en -2 is de Bloemstraat tevens aangeduid als 'erfbebouwing-2'.

In artikel 16.2.2.i is vervolgens een uitzondering opgenomen op deze bouwdiepte wanneer er sprake is van de aanduiding "erfbebouwing-2". In deze regeling is de maximale diepte van een aanbouw van 3 meter losgelaten en mag een aanbouw maximaal 20m² oppervlakte hebben. Het is dus mogelijk om een aanbouw met een diepte van 5 meter te bouwen, zolang aan de overige voorwaarden wordt voldaan. Voor het perceel Bloemstraat 66 is dus een aanbouw mogelijk met een oppervlakte van ten hoogste 20m². Ook geldt dat maximaal 75% van het erf mag worden bebouwd tot een maximum van 45m².

2. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid van een voortuin met een diepte van circa 1,5 meter op te nemen in het bestemmingsplan voor de woningen Bloemstraat 64 tot en met 68. Voor en tijdens de tweede wereldoorlog zijn hier voortuintjes geweest die daarna verdwenen zijn. De mogelijkheid van een voortuintje zal de Bloemstraat in stedenbouwkundig en sociaal opzicht positief beïnvloeden.

Reactie

In 2005 heeft reclamant een verzoek om vrijstelling voor het realiseren van een voortuin ingediend. Deze aanvraag is destijds geweigerd, waarbij is aangegeven dat het trottoir ter plaatse te smal is voor een voortuin met een diepte van 1.80 meter. Ter bescherming van de voetganger is op het trottoir een rij paaltjes geplaatst ter afscheiding van het doorgaande rijverkeer. Een voortuin van een dergelijke omvang zal het voetgangersverkeer te veel belemmeren.

Het is wel voorstelbaar dat bewoners meer groen willen bij hun woning. Daarom kent de gemeente Utrecht de mogelijkheid van geveltuintjes. Hierbij is het mogelijk om maximaal 45 centimeter in te richten als tuintje. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de gemeente Utrecht en op het Wijkbureau.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

**6 W. van Galen, de Advocaten van Van Riet, namens:
de heer H.G.W. Derksen, Lauwerecht 22, 3514 BB, Utrecht
de heer B.H.J. Gijsberts, Vlieruilensteeg 3-5, 3514 BL, Utrecht
de heer A.A.S.J. Niekamp, Burgemeester Reigerstraat 61, 3581 KM, Utrecht
mevrouw A.J. Soons, Burgemeester Reigerstraat 61, 3581 KM, Utrecht**

1. Op 18 mei 2009 is een bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud) verleend voor het wijzigen van de indeling en de gevels en het verlengen van de kap van het pand ten behoeve van een restaurant (horeca D1) met terras op de begane grond en twee bovenwoningen op perceel Burgemeester Reigerstraat 61A.
Voor het perceel Burgemeester Reigerstraat 61 is middels een principeverzoek gevraagd om voor dit perceel hetzelfde toe te staan als voor Burgemeester Reigerstraat 61A. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel de bestemming 'Gemengd-1' opgenomen, zonder de nadere aanduiding 'horeca'. Gevraagd wordt om ook aan dit perceel de aanduiding "horeca" toe te voegen.
Op 8 juli 2009 is een merendeels positief antwoord op het principeverzoek gekomen.

Reactie

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het plan onder voorwaarden positief beoordeeld. Op 1 oktober 2007 is de beleidsnota "Ontwikkelingskader Horeca Utrecht" in werking getreden. Het pand aan de Burgemeester Reigerstraat 61 valt in profiel 9: stedelijke radialen en poortgebieden. In profiel 9 is aangegeven dat aan de Burgemeester Reigerstraat uitbreiding van horeca in categorie D1 mogelijk is. Tevens voldoet het plan aan de ruimtelijke criteria die staan genoemd in hoofdstuk 5 van het "Ontwikkelingskader Horeca Utrecht". De realisatie van een restaurant met bovenwoningen past binnen het karakter van de Burgemeester Reigerstraat, als aanloopstraat naar het centrum. Dit pand vormt, doordat beide panden voorzien zijn van een voortuin, een ruimtelijke eenheid met het pand Burgemeester Reigerstraat 61A waar al is ingestemd met een horecabestemming.
In antwoord op het principeverzoek heeft StadsOntwikkeling verklaard in principe bereid te zijn een positief advies af te geven aan het college van burgemeester en wethouders voor een eventueel door de belanghebbende, overeenkomstig deze principievraag, in te dienen aanvraag om bouwvergunning.
Het is niet bezwaarlijk het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.*

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De zienswijze is gegrond.

7. M. Verschuuren en P. van Oostrum, Kovelaaistraat 32, 3582 GP, Utrecht

1. Reclamanten verzoeken om ter plaatse van de Kovelaaistraat 32 het bouwvlak uit te breiden in zuidelijke richting tot de bestemmingsgrens. Dit biedt de mogelijkheid om een starterswoning aan het woningbestand van de gemeente toe te voegen.

Dit verzoek is tevens als inspraakreactie ingediend (reactie 12, nummer 72), maar op zeer formele gronden afgewezen.

In maart 2007 hebben reclamanten reeds een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een woning op deze locatie (BV2071333). Dit principeverzoek werd niet behandeld met als reden de aanloop naar het bestemmingsplan.

Zij verzoeken om een stedenbouwkundige inhoudelijke beoordeling van het verzoek. Op verzoek is het principeverzoek nogmaals ingediend op 22 juni 2009 (BV20906316).

Reactie

De principeaanvraag betreft het vergroten van de woning door het zijdelings uitbreiden van het hoofdgebouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan onder voorwaarden medewerking aan het verzoek worden verleend. Hierbij past een verontschuldiging aan de reclamanten over de eerdere wat onhandige communicatie over hun bouwvoornemen. Het plan moet wel worden aangepast, zodat het gebouwde qua massa en ritmiek past in het straatbeeld. Dat betekent een hoogte van maximaal één bouwlaag met kap, een kapvorm conform de bestaande kappen in de straat en een maximale breedte die niet breder is dan het aangrenzende pand, circa 5,5 meter. Een nieuwe ontwikkeling op deze locatie moet, indien deze wordt opgenomen in een bestemmingsplan, financieel onderbouwd zijn en aan allerlei milieueisen voldoen (op het gebied van flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc.). Daarvoor dienen de nodige onderzoeken verricht te worden. Omdat de specifiek op dit adres te verrichten onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd, kan ook niet op dit punt zonder meer een directe gebouwde bestemming op het kavel worden gelegd.

In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel opgenomen. Daaraan worden voorwaarden verbonden onder meer met betrekking tot de maatvoering van de woning, een verplicht akoestisch onderzoek en een financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De zienswijze is gegrond.

8. ARAG-Nederland Algemene Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij NV, A. Costa Canas namens F.J.A. Stevens en C.M. van Zwaal, Zonstraat 73, 3581 MR, Utrecht.

1. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de percelen Zonstraat 7a en Oosterstraat 43 de bestemming 'wonen' gekregen. Reclamanten hebben deze percelen juist gekocht vanwege de mogelijkheid om daarop een bedrijfsbestemming uit te oefenen. Er rust op deze percelen een gedeeltelijke bedrijfsbestemming. Met de bestemming 'wonen' worden de mogelijkheden van deze percelen ernstig beperkt.

Reclamanten willen de locatie Zonstraat 7a gebruiken als atelier/hobbyruimte. De garage aan de Oosterstraat 43 wordt voornamelijk gebruikt als opslag en voor de uitvoering van kleine klusjes.

Reclamanten willen graag de bestemming wonen met daarbij de bestemming bedrijfsruimte behouden zodat zij de hobbymatige activiteiten kunnen voortzetten.

Dit verzoek is eerder ingediend als inspraakreactie 22, nummer 59.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan Oudwijk Zuid heeft het perceel Zonstraat 7a de bestemming 'woondoeleinden' met afwijkend gebruik als winkel, kleinbedrijf en kantoor toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is de beroep-aan-huis-regeling van toepassing. Voorwaarde voor deze regeling is dat het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgevoerd door de bewoner. Reclamanten zijn geen bewoners van Zonstraat 7a. Derhalve gaat deze regeling niet op. Het vervallen van de mogelijkheid tot een winkel, kleinbedrijf en kantoor heeft voor reclamanten dus gevolgen.

De bestemming 'gemengd-2' sluit het meest aan bij de bestemming uit het vigerende bestemmingplan.

Deze bestemming doet recht aan de mogelijkheden die er zijn binnen de vigerende bestemming, behalve dat detailhandel en horeca niet bij recht zijn toegestaan.

Detailhandel of horeca is alleen mogelijk als een aanduiding is opgenomen op de plankaart. Een dergelijke aanduiding wordt alleen gegeven als er op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan feitelijk detailhandel of horeca aanwezig is. Voor dit perceel was dit niet het geval. Een dergelijke aanduiding is dan ook niet gegeven. Wel wordt de bestemming van het perceel op de verbeelding gewijzigd van 'wonen' naar 'gemengd-2'.

Binnen deze bestemming is het gebruik van de eerste bouwlaag mogelijk ten behoeve van atelier.

In het vigerende bestemmingsplan Oudwijk Zuid heeft het perceel Oosterstraat 43 de bestemming 'woondoeleinden'. In het ontwerpbestemmingplan is dit perceel eveneens bestemd als 'wonen'. Ten opzichte van het vigerende plan is er geen verandering in de bestemming opgenomen en is geen sprake van een beperking.

De garage is inmiddels gesplitst van de woning en heeft een apart huisnummer. Omdat de garage en de (boven)woning van verschillende eigenaren zijn, kan de beroep-aan-huis-regeling niet worden toegepast.

De bestemming 'gemengd-2' biedt hier een oplossing. Binnen deze bestemming is er ruimte voor diverse kleinschalige activiteiten in de eerste bouwlaag, waaronder opslag. Een dergelijke bestemming past goed binnen het beleid van functiemenging in de wijken ('Gemengde stad, sterke stad'). De bestemming van het perceel Oosterstraat 43 wordt op de verbeelding gewijzigd in de bestemming 'gemengd-2'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De zienswijze is gegrond.

9. F.L.H. Bakermans, Oudenoord 439, 3513 EP, Utrecht

1. Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 16.2.2 lid b, waarbij de diepte van een aanbouw aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit het (verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan drie meter mag bedragen. Reclamant wenst voor de woning Homeruslaan 3 een uitbouw van 5,85 meter cq een diepte van de uitbouw tot aan de perceelsgrens.

Reclamant is van mening dat de maximale diepte van 3 meter voor een uitbouw bedoeld is om voldoende open ruimte achter de woningen te waarborgen, maar dat deze regel vooral van toepassing is op de 19e eeuwse straten en woonhuizen van Oudwijk, Kromme Rijn. De Homeruslaan heeft een compleet andere ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet.

De gewenste uitbouw voldoet verder aan de overige ruimtelijke voorwaarden die worden gesteld.

Reactie

Tijdens de inspraakfase over dit bestemmingsplan is uitgebreid aandacht geschonken aan de tuin- en erfbebouwingsregeling in het plangebied. Dit heeft geleid tot een gedifferentieerde regeling die in de toelichting bij het bestemmingsplan uitgebreid is beschreven. Aan deze regeling wordt vastgehouden.

Het perceel Homeruslaan 3 heeft de bestemming 'wonen'. In beginsel geldt voor deze bestemming dat de diepte van een aanbouw gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan drie meter mag bedragen.

Blijkens de kaart erfbebouwing -1 en -2 is de Homeruslaan tevens aangeduid als "erfbebouwing-1".

In artikel 16.2.2.h is vervolgens een uitzondering opgenomen op deze bouwdiepte wanneer er sprake is van de aanduiding "erfbebouwing-1". De maximale diepte van een uitbouw van 3 meter is in deze regeling losgelaten. Een uitbouw mag een maximale oppervlakte hebben van 20 m². Voor het perceel Homeruslaan 3 is derhalve een aanbouw mogelijk die dieper is dan 3 meter en een oppervlakte heeft van ten hoogste 20m², met in achtneming van de overige voorwaarden van artikel 16.2.2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

10. B. ten Cate, Nicolaasweg 142, 3581 VL, Utrecht

1. Het vigerende bestemmingsplan kent voor de percelen Mecklenburglaan 2, 4 en 12 de bestemming 'wonen met afwijkend gebruik als winkel, kleinbedrijf en kantoor toegestaan'. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze percelen de bestemming 'gemengd -2', waarbij er een uitbreiding van de bestemming is voor maatschappelijke voorzieningen. Deze bestemming geldt ook voor de uitbouw en de tuinen van Mecklenburglaan 12. Deze bestemming laat onder meer kinderdagopvang toe, die voor overlast zorgt in de woning en de tuinen van reclamant.

Door deze bestemming wordt er geen goed woon-en leefmilieu gegarandeerd voor de woning van reclamant.

Reclamant verzoekt om de tuinen van Mecklenburglaan 2, 4 en 12 de bestemming 'wonen' te geven, gelijk aan de tuinen in de directe omgeving.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de geldende bestemming (wonen met afwijkend gebruik als winkel, kleinbedrijf en kantoor toegestaan) omgezet in de bestemming 'gemengd-2'. Dit komt overeen met het gemeentelijke beleid om functiemenging in de wijken te versterken. Hierdoor kunnen verspreid in de wijk liggende ruimten met niet-woonfuncties flexibel worden gebruikt. Daarbij zijn echter niet alle functies toegestaan. Wel toegestaan zijn zakelijke dienstverlening, bedrijven in milieucategorie 1 en maatschappelijke voorzieningen. Alleen op de locaties waar thans daadwerkelijk publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en horeca aanwezig is, zijn die functies in het nieuwe bestemmingsplan toegelaten.

Binnen de functie maatschappelijke voorzieningen past inderdaad een kinderdagverblijf. In tegenstelling tot de reclamant is het college van burgemeester en wethouders voorstander van het bieden van vestigingsmogelijkheden voor kinderopvang in de Utrechtse wijken.

De gemeente wil kinderopvang stimuleren. Uit de monitor Kinderopvang en signalen van ouders blijkt al jaren een tekort aan kinderopvang. Geconstateerd kan worden dat er lange wachtlijsten zijn, kinderopvang een noodzakelijke voorziening is om werken en kinderen te kunnen combineren en de wachtlijsten blijven toenemen.

Hoewel kinderopvang een commerciële sector is, blijkt deze niet voldoende in staat te zijn te voorzien in de vraag naar kinderopvang. Als onderdeel van het collegeakkoord en de voorjaarsnota 2009 is daarom besloten de stimulerende en faciliterende rol van de gemeente bij de uitbreiding van kinderopvang en buitenschoolse opvang te versterken. Een manier om kinderopvang te stimuleren en te faciliteren, is ruimte bieden in bestemmingsplannen. Deze ruimte wordt in het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. onder meer geboden middels de opgenomen gemengde bestemmingen.

Beperking van die mogelijkheden wordt dan ook ongewenst geacht.

2. In de Mecklenburglaan en Homeruslaan geldt een maximum snelheid van 30 km/uur in tegenstelling tot de vermelde 50 km/uur op pagina 29 van de Toelichting.

Reactie

Deze opmerking is juist. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (punt 2). De zienswijze achten wij deels gegrond (punt 2) en deels ongegrond (punt 1).

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

11. E. Scholten en J.M. Dijk, Mecklenburglaan 10, 3581 NW, Utrecht

Deze zienswijze is gelijkloidend aan die van de indiener van zienswijzen onder nummer 10. Voor een samenvatting van deze zienswijze wordt verwezen naar nr. 10.

Reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen, genoemd onder nummer 10.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

12. E.M. Ligtoet en A.H. Ligtoet-Henkemans, Mecklenburglaan 14, 3581 NW, Utrecht

Deze zienswijze is gelijkloidend aan die van de indiener van zienswijzen onder nummer 10. Voor een samenvatting van deze zienswijze wordt verwezen naar nr. 10.

Reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen, genoemd onder nummer 10.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

13. H. Pasman en A.A. van Rossum, Julianalaan 5, 3581 NR, Utrecht

Deze zienswijze is gelijklopend aan die van de indiener van zienswijzen onder nummer 10. Voor een samenvatting van deze zienswijze wordt verwezen naar nr. 10.

Reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen, genoemd onder nummer 10.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

14. D. Boddeke en F. Boddeke-Vossepoel, Mecklenburglaan 8, 3581 NW, Utrecht

Deze zienswijze is gelijklopend aan die van de indiener van zienswijzen onder nummer 10. Voor een samenvatting van deze zienswijze wordt verwezen naar nr. 10.

Reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen, genoemd onder nummer 10.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

15. A.J.M. Vught, Mecklenburglaan 6, 3581 NW, Utrecht

Deze zienswijze is gelijkloidend aan die van de indiener van zienswijzen onder nummer 10. Voor een samenvatting van deze zienswijze wordt verwezen naar nr. 10.

Reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen, genoemd onder nummer 10.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

16. B.P. Kanters, Homeruslaan 85, 3581 ME, Utrecht

1. Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat afwijkend gebruik als winkel, kleinbedrijf en kantoor is toegestaan voor het perceel Homeruslaan 85. De historie van het pand kent ook drie van dergelijke gebruikers in de afgelopen 80 jaar. Daarom wordt verzocht om voor het perceel de bestemming 'detailhandel' toe te kennen. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan 'GD-2' betekent een beperking ten opzichte van de vigerende bestemming.

Reactie

In het pand is een makelaarskantoor gevestigd. De huidige functie is passend in de 'gemengd-2'-bestemming.

Het gemeentelijk beleid gaat uit van clustering als het gaat om detailhandel, omdat dat de meeste overlevingskansen heeft en het beste aan de consumentenwens ten goede komt. Het is niet wenselijk om verspreid door de wijk detailhandel te hebben of mogelijk te maken. Er is dan ook bewust gekozen om detailhandel uit de bestemming 'gemengd-2' te laten en een perceel alleen van de nadere aanduiding 'detailhandel' te voorzien als er op dit moment feitelijk detailhandel is gevestigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

17. M. Driezen, KPN BV, Postbus 16300, 3500 CH, Utrecht

KPN geeft aan graag bij de nadere uitwerking een aantal punten te willen bespreken, te weten:

- creëren van tracés aan beide zijden van de straten in openbare grond, bermen en verhardingen;
- handhaven van bestaande tracés;
- vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke verdeelkasten van KPN.

Reactie

De genoemde leidingen en voorzieningen zijn niet planologisch relevant en worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Bij uitvoering van werkzaamheden en het realiseren van bouwplannen zal rekening gehouden worden met de leidingentracés en voorzieningen zoals zijn genoemd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

18. G.A. Bouwman, Rubenslaan 95, 3582 JH, Utrecht

1. Reclamant heeft een schets ingediend betreffende het terrein van de school aan de Rubenslaan 91-93, waarbij er een beter woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Marislaan en Rubenslaan zou ontstaan.

Reactie

De gemeente heeft met interesse kennis genomen van de ontwerpschets. Daar op basis van het vigerende bestemmingsplan een in deze tijd ongewenst groot bouwvolume kan worden gerealiseerd, heeft de gemeente een geringere maximale bouwhoogte bepaald onder handhaving van het oorspronkelijke bebouwingspercentage. Een beperking van bouw mogelijkheden houdt altijd een risico in van schadeclaims. Door de beperking ten opzichte van de thans geldende bestemming wordt evenwel voldoende tegemoet gekomen aan mogelijke bezwaren tegen de huidige bebouwingsmogelijkheden. De suggestie zal daarom niet worden vertaald in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

19. Vereniging Kromme Rijn, Gabriëllaan 4, 3582 HC, Utrecht

1. Reclamanten constateren dat er met alle punten in de eerder ingediende inspraakreactie nauwelijks iets is gedaan en dienen daarom nogmaals namens alle ondertekenaars uit de buurt de reactie van 11 juli 2008 in.
Punt b uit de inspraakreactie wordt afgedaan met een onderbouwing die niets te maken heeft met de ingebrachte argumenten.
De bouwcontour Marislaan 1 is veel te ruim getekend. Indien deze grenzen worden gehandhaafd is een bebouwingspercentage van 30% gerechtvaardigd. Beter is het om de bebouwingscontour nauwer te laten aansluiten op de huidige bebouwing en een bebouwingspercentage van 70% toe te staan. Hiermee wordt ook gehoor gegeven aan de wens van de Commissie Welstand en Monumenten Utrecht Oost om de hallenschool als monument te behandelen. Ook wordt dan de zichtlijn naar de Kromme Rijn vanaf de Gabriëllaan veilig gesteld door aan de oostzijde van het plein een niet bebouwbaar deel aan te merken.

Reactie

Reclamanten stellen dat er met de punten uit hun inspraakreactie nauwelijks iets gedaan is. Opgemerkt wordt dat op alle punten is ingegaan; echter, er is aangegeven dat de inspraakreacties geen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan te wijzigen. Volstaan wordt met herhaling van hetgeen wij in het commentaar op de inspraakreacties met betrekking tot de scholenlocaties in het Kromme Rijngebied is opgemerkt. De desbetreffende ontwikkelingen passen in het vigerende bestemmingsplan. Deze locaties bieden in de geldende bestemmingsregeling al de ruimte voor de ontwikkelde bouwinitiatieven. Deze zouden bij toetsing aan dit bestemmingsplan al zonder meer kunnen worden verleend. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan planologisch juridische ruimte biedt; een bouwplan moet binnen de geboden ruimte passen. Verdere bouwplanontwikkeling is geen bestemmingsplankwestie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

20. D. Welkers, Adriaen van Ostadelaan 135, 3583AE, Utrecht

Reclamant haalt de Nota van inspraak en advies van mei 2009 aan. Daarin leest hij dat wordt bevestigd dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen voornemens zijn opgenomen om de milieukwaliteit van het gebied te verbeteren. Er wordt gesteld dat de luchtkwaliteit in het gebied voldoet aan de Europese (en ook Nederlandse) normen. De normen worden volgens diverse publicaties echter wel degelijk overschreden. Op gemeentelijk niveau is daartoe een plan opgesteld. Reclamant verzoekt om het definitieve bestemmingsplan te richten op het verbeteren van de milieukwaliteit in het gebied.

Reactie:

Hetgeen in de nota van inspraak als reactie is vermeld, is in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan in een uitgebreide paragraaf aangaande luchtkwaliteit onderbouwd. Voor de goede orde wordt deze paragraaf hieronder weergegeven.

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Voor het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn en omgeving geldt dat hierin nauwelijks nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Slechts de ontwikkelingen die voldoende concreet zijn en in de toelichting worden vermeld, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er worden geen wijzigingen in de verkeersstructuur gerealiseerd en er worden geen nieuwe bestemmingen van enige omvang toegevoegd met een dusdanige verkeersaantrekkende werking dat er sprake is van een negatieve invloed op de luchtkwaliteit of een verslechtering van de bestaande situatie. Het betreft een actualiseringplan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan bevat wel de mogelijkheid tot meer functiemenging. Indien op de begane grond een woonfunctie aanwezig is, mag deze woonfunctie worden vervangen door dienstverlening of lichte bedrijvigheid. Voorwaarde voor het toepassen van deze mogelijkheid is dat er geen sprake mag zijn van verkeersaantrekkende werking. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt. Op voorhand kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, zodat geen aandacht besteed hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

21. F.J.M. Schots (I), Breitnerlaan 10, 3582 HB, Utrecht

1. De plannen rondom de Kohnstammschool bevinden zich niet in een oriënterende fase nu er voor het project een bouwvergunning is verleend. De rechter spreekt zich eerdaags uit over deze bouwvergunning.

Eenzelfde situatie doet zich voor bij het pand Israëlslaan 118. Ook hier zal de rechter een uitspraak doen over de bouwvergunning. De wijziging van onderwijs naar kantoorfunctie is echter al wel opgenomen in het bestemmingsplan.

Blijkbaar worden de bouwplannen willekeurig wel of niet verwerkt in het bestemmingsplan. Hiertegen bestaan ernstige bezwaren, zeker nu de plannen aan de Marislaan 1 een uiterst ingrijpende verandering van de hele wijk met zich meebrengt en zeker verwerkt zouden moeten worden in het bestemmingsplan.

Reactie

Voor de locatie van de Kohnstammschool is een bouwvergunning verleend. Deze nieuwbouw past in het vigerend bestemmingsplan. De vigerende regeling is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan. Binnen de eerste herziening uitbreidingsplan Kromme Rijn I 1960 is de bestemming van het perceel Israëlslaan 118 Bijzondere Bebouwing. Binnen deze bestemming zijn onder meer scholen en kantoren mogelijk. In de systematiek van het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen voor deze locatie. Binnen deze bestemming is eveneens kantoor mogelijk als ter plaatse een aanduiding opgenomen is. Omdat in de feitelijke situatie een kantoor aanwezig is, is voor deze locatie de aanduiding kantoor opgenomen. De aanduiding 'kantoor' sluit daarmee ook aan op het vigerende bestemmingsplan.

2. Bij de beantwoording van de inspraakreactie (nr 111) wordt voorbijgegaan aan het feit dat het plein aan de Marislaan een centrale functie in de wijk heeft en dus veel meer is dan alleen schoolplein.

Reactie

In de nota van inspraak en advies is reeds aangegeven dat bij de verlening van de bouwvergunning er door de gemeente strikt op toegezien is dat er zo min mogelijk ruimte van het schoolplein zal worden gebruikt. Er is 1600m² schoolplein over. Door het plein toegankelijk te maken voor de buurt, blijft het zijn functie behouden voor de buurt.

3. De nieuwe school komt exact op de plaats van het oorspronkelijke schoolplein ten oosten van de school. Daardoor blijft er een zeer lange smalle strook tegels over (ruim 70 meter) die qua oppervlakte voldoet aan de speelnorm van 600m². Echter, de echte norm is 3m² speelruimte per kind en daardoor is er een plein nodig van 1650m². Er is een kunstmatige truc toegepast om aan de norm te kunnen voldoen, doordat de school een maximum stelt aan het aantal kinderen dat gelijktijdig buiten mag spelen, zijnde 200 kinderen. Deze kunstmatige beperking is niet passend en strijdig met de ruime opzet van de wijk.

Reactie

De toetsing van de normen voor speelruimte is geen toetsingskader voor het bestemmingsplan, maar wordt getoetst bij de beoordeling van het bouwplan.

4. In de nota van antwoord en advies wordt gesteld dat de nieuwbouwplannen zorgvuldig zullen worden ingepast. Dat is volstrekt onjuist, de commissie Welstand en Monumenten heeft het ter tafel liggende plan oorspronkelijk volledig van tafel geveegd, onder meer met de argumentatie dat de positionering van het bouwvolume het open karakter van de buurt doorbreekt.

Onder politieke druk heeft de commissie het plan nu goedgekeurd waarbij er strikte eisen zijn gesteld aan het te realiseren plan. Voor de ingrijpende verbouwing van het monumentale hoofdbouw zijn geen welstandsadviezen afgegeven.

Reactie

De procedure rondom de verlening van de bouwvergunning voor de nieuwbouw van de school is geen discussie in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

5. In de beantwoording van de inspraakreactie in de nota van inspraak en advies worden onjuistheden over het bouwpercentage, bouwhoogte en doorkijkjes naar de Kromme Rijn vermeld.

Reactie

De aangehouden maten en percentages sluiten aan op het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt planologisch juridische ruimte, het bouwplan moet binnen de geboden ruimte passen. Verdere bouwplanontwikkeling is geen bestemmingsplankwestie.

6. Tegen de besluiten over het perceel Israëlslaan 118 is beroep aangetekend bij de rechtbank. Omdat deze plannen nog niet onomkeerbaar zijn moet voor dit perceel de bestemming 'maatschappelijk' worden aangegeven en niet zoals nu aangepast is, een gecombineerde bestemming.

Reactie

Zie reactie onder nummer 1 van deze zienswijze.

7. De gemeente is al jaren voornemens om de hallenschool aan de Marislaan 1 aan te merken als gemeentelijk monument. Recentelijk heeft de Commissie Welstand en Monumenten Oost dit bevestigd. Deze voornemens zijn zo concreet dat ze in het bestemmingsplan niet onvermeld kunnen blijven.

Reactie

Er worden geen aanduidingen voor monumenten meer op de plankaart opgenomen. Er heeft (nog) geen aanwijzing als monument plaatsgevonden, derhalve wordt de Hallenschool niet specifiek benoemd in de toelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

22. F.J.M. Schots (II), Breitnerlaan 10, 3582 HB, Utrecht

1. Het perceel Breitnerlaan 22 heeft een maatschappelijke bestemming gekregen. Zoals blijkt uit de nota van inspraak en advies is de reden hiervan dat er nog steeds een tandarts is gevestigd. Deze conclusie is oppervlakkig en enkel gebaseerd op het feit dat de tandarts verzuimt om de gevelaanduiding te verwijderen. De tandarts is niet meer te vinden in het BIG-register en het pand wordt al ruim 10 jaar gebruikt voor onderverhuur. Reclamant verzoekt om de maatschappelijke functie van het pand af te halen.

Reactie

In het vigerende 'eerste herziening uitbreidingsplan in onderdelen Kromme Rijn I' heeft het perceel de bestemming 'bebouwing B1'. De eigenaar van het desbetreffende perceel heeft in het verleden zijn praktijk aan huis uitgeoefend. Toen was sprake van een aan huis-verbonden-beroep of -bedrijf. Later is de praktijkruimte verhuurd aan derden.

Hierdoor kan de beroep-aan-huis-regeling niet worden toegepast.

De bestemming 'gemengd-2' biedt hier een oplossing. Binnen deze bestemming is er ruimte voor diverse kleinschalige activiteiten in de eerste bouwlaag, waaronder een maatschappelijke voorziening. Een dergelijke bestemming past goed binnen het beleid van versterking van functiemenging in de wijken.

2. In de Israëlslaan zijn twee panden met een medische praktijk aan huis. Deze panden hebben echter geen maatschappelijke functie. Het lijkt erop dat de gemeente met twee maten meet.

Reactie

De systematiek van het bestemmingsplan is hierin als volgt. Binnen de woonbestemming is een beroep- of bedrijf-aan-huis regeling opgenomen. Degene die het beroep of bedrijf uitvoert moet ook bewoner van de woning zijn. Op deze manier is het dus mogelijk om (kleinschalige) bedrijfjes of beroepen aan huis uit te voeren. Hieronder vallen ook medische praktijken aan huis.

Indien aan de vereisten voor de beroep of bedrijf aan huis regeling niet voldaan wordt kan bijvoorbeeld een medische of maatschappelijke functie ook worden bestemd als 'Gemengd-2'. In dat geval is de gebruiker niet de eigenaar of bewoner van het pand.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

23. R.J. Kres (I), Aurorastraat 16, 3581 LV, Utrecht

1. Het bestemmingsplan moet sterker aansturen op veiligheid bij het LPG tankstation. Bij de beperking van het groepsrisico van de externe veiligheid heeft de gemeente enige beleidsvrijheid om maatregelen te nemen. De beleidsvrijheid moet worden uitgelegd ten gunste van de veiligheid van burgers en niet ten gunste van de ondernemers.

Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat de gemeente de zorg van de reclamant over de locatie deelt. Uit dien hoofde is zij momenteel met de vergunninghouder in gesprek met als inzet de beëindiging van de LPG-verkoop.

Het bestemmingsplan heeft evenwel niet de mogelijkheid om te sturen op de veiligheid van het LPG station. Daarvoor is de Wet milieubeheer het aangewezen rechtsmiddel.

Door middel van voorschriften in de milieuvergunning kan de veiligheid van het station worden beïnvloed. De opties die daarvoor nog open staan zijn toegelicht in het bestemmingsplan.

Reclamant is van mening dat de gemeente de beleidsvrijheid voor het groepsrisico moet uitleggen ten gunste van de veiligheid van de burgers, en niet ten gunste van de ondernemers.

De zienswijze dat gehandeld wordt ten gunste van de ondernemer wordt niet herkend.

Het bestemmingsplan is opgesteld vanuit het principe dat rechtsposities niet kunnen worden aangetast. Een hoog groepsrisico, zelfs als dat de oriënterende waarde overschrijdt, is bij een bestaand LPG station geen grond tot saneren of wegbestemmen; dat wil zeggen niet zonder dat de gemeente daarvoor de kosten moet dragen. De gemeente Utrecht vindt het niet verantwoord om in deze fase tot dit (kostbare) middel over te gaan, c.q. de burger daarvoor laat opdraaien, aangezien de maatschappij volgens het LPG-convenant in de loop van 2010 zelf tot sanering over moet gaan. Zoals hierboven vermeld kiest de gemeente voor de weg van minnelijk overleg.

2. Binnen de bestemming 'verkeer' zijn veel gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen. Daardoor weet reclamant niet waar hij aan toe is. Dit zou meer gespecificeerd moeten worden, waarbij reclamant denkt aan percentages voor de verschillende functies. Groen- en waterpartijen zouden apart aangegeven moeten worden en de kinderspeelplaats aan de Oosterstraat zou de bestemming 'groen' moeten krijgen en niet de bestemming 'verkeer (V-VB)'.

Reactie

Er zijn twee vormen van bestemmingen ten behoeve van het wegverkeer, te weten de bestemming "Verkeer" en de bestemming "Verblijfsgebied".

De bestemming Verkeer wordt toegekend aan die wegen die door hun doorstroomfunctie een structuurbepalend karakter hebben. De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie zijn voor verblijfsgebied bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen. Het is ongewenst deze gebruiksvormen in detail te bestemmen. In dat geval moet bij iedere wijziging van het openbare areaal een bestemmingsplanherzieningsprocedure worden gevolgd. Structurele groenvoorzieningen en waterpartijen zijn als zodanig bestemd. De kinderspeelplaats in de Oosterstraat past binnen de hoofdfunctie verblijfsgebied.

3. Het GVVP voldoet niet aan de uitgangspunten van "Duurzaam Veilig" van Veilig Verkeer Nederland. De uitgangspunten van "Duurzaam Veilig" moeten beter worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Reactie:

Duurzaam Veilig gaat uit van 5 principes: 1. functionaliteit van wegen, 2. homogeniteit van massa's, snelheid en richting (van voertuigen en andere verkeersdeelnemers), 3. herkenbaarheid van vormgeving van de weg en voorspelbaarheid van het wegverloop en het gedrag van weggebruikers, 4. vergevingsgezindheid van de omgeving (fysiek) en de weggebruikers onderling (sociaal) (in geval van overtredingen, rijfouten), 5. statusonderkenning voor de verkeersdeelnemer. Deze elementen worden door de gemeente Utrecht zoveel

mogelijk betrokken bij het inrichten van wegen. Op het niveau van het onderhavige bestemmingsplan is voor de verschillende typen wegen in het gebied voldoende ruimte gereserveerd / bestemd om het toepassen van de Duurzaam Veilig principes mogelijk te maken.

Daarnaast is in het GVVP aangegeven dat de gemeente Utrecht er naar streeft dat gedurende de periode 2005 - 2020 op elke weg de streefkwiteit voor de verkeersveiligheid wordt gehaald. Dit geldt (dus ook) voor de wegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. wordt vastgesteld.

4. De karakteristieke kleinschaligheid van de buurten wordt aangetast nu de bereikbaarheid voor groot verkeer en grote bussen door bochtafsnijdingen mogelijk wordt gemaakt. Dit gaat tevens ten koste van de veiligheid voor langzaam verkeer en vermindert de beschikbare openbare ruimte.

Reactie

Verwezen wordt naar de brief van de afdeling Verkeer & Vervoer aan de heer Kres van 10 maart 2009. Samengevat: Het toepassen van bochtaanpassingen is noodzakelijk met het oog op het toelaten van voertuigen met de volgens de wegenverkeerswetgeving maximaal toegestane voertuiglengte van 18,25 m. Inperking van deze lengte zou leiden tot inefficiënt vervoer van zowel goederen (bevoorrading van winkels c.a.) als van passagiers (openbaar vervoer). Daarbij zou de inzet van meer (kleinere) voertuigen leiden tot een grotere belasting van het milieu (luchtkwaliteit, geluid) en een aantasting van de verkeersveiligheid.

5. In de Aurorastraat worden diverse daktuinen gerealiseerd. De eventuele hinder zou moeten worden beperkt door het stellen van voorwaarden zoals transparante hekken die ruim 1 meter van de kant moeten staan, beperkingen stellen aan hoogte van beplanting, luiken, traphuisjes en andere zaken achter de hekken.

Reactie

Een dakterras is bouwvergunningplichtig. Daarbij wordt er niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan maar ook aan welstandscriteria. Deze zijn opgenomen in de welstandnota. Voor dakterrassen geldt ondermeer dat de balustrade transparant moet zijn (hekwerk van metalen spijlen, glas) en de balustrade minimaal 1,5 meter teruggeplaatst moet worden van de voor- en achtergevel. Voor de toetreding kan of een dakluik worden gehanteerd of een lage opbouw (transparant uitgevoerd, kleinschalig en zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg).

6. Reclamant vraagt zich af of het mogelijk is om in het bestemmingsplan op te nemen dat platte daken worden voorzien van lage planten en mossen om het regenwater even vast te houden. Dit ter ontlasting van de riooloverstort.

Reactie

De gemeente Utrecht is voorstander van zogenaamde groene daken en doet daarom mee in een project samen met de Provincie Utrecht. Het aanleggen van groene daken wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het betreft namelijk een uitvoeringsaspect of een welstandsaspect en is niet planologisch relevant.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

24. R.J. Kres (II), Aurorastraat 16, 3581 LV, Utrecht

1. Oudwijk, Kromme Rijn is een woon- werkwijk, waarbij de nadruk moet liggen op lopen, fietsen en goed openbaar vervoer en pas in de laatste plaats op autoverkeer. Autoparkeerplaatsen, (half) verdiepte parkeergarages en bovengrondse parkeergarages dienen dan ook met terughoudendheid toegestaan te worden in dit bestemmingsplan.

Reactie

Binnen de bestemming 'verkeer' en 'verkeer-verblijfsgebied', zijn diverse mogelijkheden voor voet- en fietspaden en wegen voor gemotoriseerd verkeer opgenomen. Per bouwinitiatief of wijziging van de bestaande situatie wordt beoordeeld welke invulling past in de omgeving. Dit geldt ook voor initiatieven waarbij parkeeroplossingen moeten worden gevonden. Zie ook de reactie op zienswijze 3 onder punt 2, zienswijze 4 onder punt 4 over ondergronds parkeren.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.

25. H.J. Docter, Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA, Utrecht

1. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is geadviseerd om de panden aan de Maliesingel en de Van Limburg Stirumstraat nogmaals te beoordelen. Hier zijn kantoorpanden bestemd als 'Gemengd 2'.

In de Nota van inspraak en advies is opgenomen dat Maliesingel 29 en 38-42 bestemd worden als kantoor. De plankaart is echter alleen aangepast voor nummer 29. Daarnaast meldt de nota dat Maliesingel 30 tot 36 de bestemming wonen/kantoor krijgt. Op de plankaart heeft nummer 30 de bestemming 'kantoor', nummer 31 en 32 'wonen', nummer 33 'gemengd 2' en 34-36 'wonen'.

Reclamant verzoekt alsnog de bestemming 'kantoor' toe te kennen aan de panden aan de Maliesingel 38, 39, 40, 41, 46 en 55.

Reactie

Het is de visie van de gemeente om aan de Maliesingel het gebruik van kantoor terug te dringen en de woonfunctie weer centraal te stellen. Kantoren die zich uitspreiden over meerdere verdiepingen, zijn geen kleinschalige kantoren en passen daarom niet in deze visie.

Voor de kantoren aan de Maliesingel en de Tolsteegsingel is een uitsterfregeling van kracht. Dit houdt in dat de bestemming 'kantoor' en de bestemming 'gemengd-2', indien het gebruik van de desbetreffende gronden ten behoeve van het in de regels genoemde bedrijf feitelijk is beëindigd, dan wel langer dan een jaar leegstaat, kan worden omgezet naar de bestemming 'wonen'.

Daarnaast is op de percelen die als hoofdbestemming 'kantoor' hebben, tevens een aanduiding 'wonen' opgenomen. Dit maakt het mogelijk dat een pand dat nu feitelijk een kantoorpand is, tevens kan worden bewoond zonder dat een procedure moet worden gevoerd.

De in de zienswijze aangegeven percelen zijn nogmaals geïnventariseerd en naar aanleiding daarvan is voor enkele percelen een andere bestemming opgenomen. Hieronder volgt een beoordeling per perceel met daarbij de conclusie of er voor het perceel een wijziging in bestemming is opgetreden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Maliesingel 31 is bij het kadaster geregistreerd als woning. De bestemming voor het perceel is 'wonen' en blijft daarmee ongewijzigd.*
- Maliesingel 32 is bij het kadaster geregistreerd als woning met bedrijf. Deze registratie leidt tot wijziging van de bestemming. Het gebruik sluit aan bij de bestemming 'gemengd-2', terwijl de bestemming 'wonen' is opgenomen. De bestemming wordt gewijzigd.*
- Maliesingel 34 betreft volgens kadastrale gegevens een woning met bedrijf, waarbij er twee huisnummers zijn te weten 34 en 34a. Deze registratie leidt tot wijziging van de bestemming. Het gebruik sluit aan op de bestemming 'gemengd-2', terwijl de bestemming 'wonen' is opgenomen. Deze bestemming wordt gewijzigd.*
- Maliesingel 35 is bij het kadaster geregistreerd als woning met gebruik ten behoeve van kamerverhuur. De bestemming voor het perceel is 'wonen' en blijft daarmee ongewijzigd.*
- Maliesingel 36 is bij het kadaster geregistreerd als woning met gebruik ten behoeve van kamerverhuur. De bestemming voor het perceel is 'wonen' en blijft daarmee ongewijzigd.*
- Maliesingel 38 is bij het kadaster geregistreerd als bedrijfspand. Er zijn in het verleden diverse bouwvergunningen verleend voor het gebruik ten behoeve van kantoor. Het perceel krijgt de hoofdbestemming 'kantoor', met daarbij een aanduiding voor 'wonen'.*
- Maliesingel 40 is bij het kadaster geregistreerd als bedrijfspand. In april 2009 is een gebruiksvergunning afgegeven voor een kantoor 50-500 personen. Het perceel krijgt de hoofdbestemming 'kantoor', met daarbij een aanduiding voor 'wonen'.*
- Maliesingel 41 is bij het kadaster geregistreerd als bedrijfspand. Het pand wordt thans op de markt aangeboden als kantoorruimte verdeeld over vier verdiepingen. Het perceel krijgt de hoofdbestemming 'kantoor', met daarbij een aanduiding voor 'wonen'.*

- *Maliesingel 42 en 42a is bij het kadaster geregistreerd als boven- en benedenwoning met gebruik ten behoeve van kamerverhuur. Maliesingel 42 wordt op de markt aangeboden als kantoorruimte. Het gebruik van dit pand sluit aan bij de bestemming 'gemengd-2, terwijl de bestemming 'wonen' is opgenomen. Deze bestemming wordt gewijzigd.*
- *Maliesingel 46 is bij het kadaster geregistreerd als bedrijfspand. Het pand wordt op de markt aangeboden als woning met de mogelijkheid van een bedrijfsruimte op de begane grond. Dit gebruik sluit aan bij de bestemming 'gemengd-2' en blijft daarmee ongewijzigd.*
- *Maliesingel 55 is bij het kadaster geregistreerd als woning met bedrijf. De bestemming voor het perceel is 'gemengd-2' en sluit hier op aan. De bestemming wordt niet gewijzigd.*

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond. De percelen Maliesingel 32 en 34 worden bestemd als 'gemengd-2'. De panden Maliesingel 38, 40 en 41 krijgen de bestemming 'kantoor' met aanduiding 'wonen'. In de regels voor de bestemming 'kantoor' wordt de aanduiding 'wonen' opgenomen en wordt de beroep/bedrijf-aan-huis-regeling opgenomen. Tevens wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bestemming 'wonen' mogelijk te maken.

3. Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

- Plankaart (digitale verbeelding):
 - Perceel Maliesingel 77: het blokje met aanduiding (ga) aan het water wordt verwijderd (zienswijze 4);
 - Perceel Maliesingel 77: voor het langerekte blok op het perceel voor de locatie waar de bergingen en de lift voor de ondergrondse parkeergarage zich bevinden wordt de aanduiding (ga) beperkt tot de lift van de parkeergarage (zienswijzen 3 en 4);
 - Perceel Maliesingel 71 wordt bestemd als 'Gemengd-2' (zienswijze 4);
 - Voor het perceel Zonstraat 7a wordt de bestemming 'wonen' gewijzigd in de bestemming 'gemengd-2' (zienswijze 8);
 - Voor het perceel Oosterstraat 43 wordt de bestemming 'wonen' gewijzigd in de bestemming 'gemengd-2' (zienswijze 8);
 - Perceel Burgemeester Reigerstraat 61: aanduiding horeca D1 aangebracht als uitbreiding van de functieaanduiding op perceel Burgemeester Reigerstraat 61A (zienswijze 6);
 - De percelen Maliesingel 32 en 34 en 42/42a worden bestemd als 'gemengd-2'. De panden Maliesingel 38, 40 en 41 krijgen de bestemming 'kantoor' met functieaanduiding 'wonen' (zienswijze 25);
 - Op het bestemmingsvlak naast perceel Kovelarstraat een 'wro-zone wijzigingsbevoegdheid' opnemen ten behoeve van de realisering van een woning (zienswijze 7);
- Regels:
 - een begripsbepaling voor verdiepte parkeergarage opnemen in artikel 1 (zienswijze 3 en 4);
 - aan artikel 6 'gemengd-1' een sublid 6.2.2.i toevoegen: "bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot" (zienswijze 4);
 - aan artikel 7 'gemengd-2' een sublid 7.2.2.i toevoegen: "bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot" (zienswijze 4);
 - aan artikel 16 'wonen' een sublid 16.2.2.j toevoegen: "bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m i mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot" (zienswijze 4);
 - een wijzigingsbevoegdheid in artikel 16 (wonen) opnemen om een woning te realiseren (zienswijze 7)

- In de regels voor de bestemming 'kantoor' wordt de aanduiding 'wonen' opgenomen en wordt de beroep/bedrijf-aan-huis-regeling opgenomen. Tevens wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bestemming 'wonen' mogelijk te maken. (zienswijze 25)
- Toelichting:
 - Op pagina 29 wordt voor de Homeruslaan en de Mecklenburglaan aangegeven dat de snelheid op deze wegen maximaal 30 km/h bedraagt (zienswijze 10);

B. Ambtshalve wijzigingen

Wijkraadadvies

Voor de procedure, waarbij de wijkraad vroegtijdig is betrokken bij het conceptvoorontwerp en het voorontwerp, is veel lof. De wijkraad is ook verheugd dat vele van de gemaakte suggesties over het voorontwerpbestemmingsplan zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting wordt nu goed verwoord welke overwegingen burgemeester en wethouders moeten hanteren bij hun besluiten gebruik te maken van de diverse vrijstellingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er is nu gepaste aandacht voor de cultuurhistorische waarden van het gebied. De wijkraad is ook verheugd dat de gemeente streeft naar een beëindiging van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Oosterspoorbaan.

Reactie

Van deze opmerkingen wordt kennis genomen.

De Wijkraad Oost heeft een aantal suggesties voor verbeteringen van het plan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan stimuleert de uitoefening van “aan-huis-verbonden beroep of bedrijf”. In de definitie hiervan (artikel 1.6) staat onder andere “en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning of de woonwagen is”. Door deze toevoeging zou het onmogelijk zijn voor een zoon of dochter het fietsenmakerbedrijf van de ouders voort te zetten, tenzij de oudjes hun geliefde woning verlaten. Dat vinden wij ongewenst. De wijkraad stelt dan ook voor om deze beperking te vervangen door een beperking waaruit blijkt dat het gebruik voor deze activiteit alleen is toegestaan als de woning of de woonwagen daadwerkelijk wordt bewoond. De andere beperkingen, waaronder ook de bouwlaag waarop de activiteit mag worden uitgeoefend, hebben onze instemming.

Reactie

Het onderscheidende kenmerk van een aan-huis-verbonden-beroep of –bedrijf is dat het in het woonhuis wordt uitgeoefend door de bewoner. Het beroep aan huis moet letterlijk worden genomen. Daarbij moet de woonfunctie in overwegende mate behouden blijven. Een beroep of bedrijf aan huis kan dan ook alleen kleinschalig zijn. Wanneer die relatie ontbreekt, is sprake van gescheiden functies wonen/niet-wonen. In dergelijke situaties is een bestemming “Gemengd” op het desbetreffende perceel gelegd. De suggestie van de wijkraad wordt niet overgenomen.

In artikel 24 staat (onder andere) “het ontwerpbesluit (...) ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage;”. De wijkraad vindt dat een veel te korte termijn, en stelt daarom voor hiervan “zes weken” te maken, waarbij aansluiting wordt gevonden bij de in het bestuursrecht gebruikelijke termijnen.

Reactie

Het gaat hier om betrekkelijk lichte beslissingen ter uitvoering van het bestemmingsplan. De regels hiervoor worden door de gemeenteraad in het bestemmingsplan zelf vastgelegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom kan volstaan worden met een korte, lichte procedure, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De wetgever heeft de gemeenten de ruimte gegeven om eigen procedureregels vast te stellen in deze gevallen. Bij zwaardere besluiten als het toepassen van de uitwerkingsplicht of de wijzigingsbevoegdheid heeft de wetgever de procedures uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard. Het verzoek van de wijkraad wordt niet overgenomen.

In overeenstemming met de suggestie van de werkgroep van de wijkraad heeft de gemeente de voetpaden langs de Minstroom niet meer afzonderlijk bestemd, maar zijn ze als "Groen" opgenomen. Daardoor past het gebruik door motorvoertuigen van deze paden niet meer binnen de bestemming, behalve voor zover het nodig is voor onderhoud van het water en de oevers. De werkgroep heeft helaas over het hoofd gezien dat hetzelfde speelt voor de voetpaden in het Krommerijnpark. De wijkraad stelt dan ook voor om ook deze voetpaden niet als afzonderlijk verkeer-verblijfsgebied te bestemmen, maar ze op te nemen in de groenbestemming van het omliggende gebied.

Reactie

Met de reactie van de wijkraad wordt ingestemd. De verbeelding wordt dienovereenkomstig aangepast..

De formulering van artikel 6.6.2 is niet helder. De wijkraad stelt voor dat de gemeente dat artikel laat vervallen, en onder 6.6.1 (dat dan gewoon 6.6 wordt) toevoegt dat burgemeester en wethouders alleen van deze bevoegdheid gebruik mogen maken indien het gebruik van de eerste bouwlaag als wonen definitief is beëindigd dan wel de eerste bouwlaag gedurende minstens een jaar niet voor wonen is gebruikt. Ten opzichte van de oorspronkelijke formulering van "leegstand" denkt de wijkraad dat "niet gebruikt voor wonen" uw doel van aaneengesloten detailhandel beter beschrijft.

Reactie

De systematiek van de bepaling van artikel 6.6 is dat in het eerste sublid de bevoegdheid wordt genoemd en in het volgende sublid de voorwaarden worden opgesomd waaronder van deze bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt. Deze opbouw vindt men ook elders in de planregels terug.

Wat betreft het wijzigen van "leegstand" in "niet gebruikt voor wonen" wordt opgemerkt, dat in de specifieke gevallen een andere functie dan wonen altijd mogelijk is. Slechts wanneer er van daadwerkelijke leegstand van een woonruimte sprake is, kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.

Aan de suggestie van de wijkraad wordt geen gevolg gegeven.

Ad artikel 16.1, sub b: De wijkraad juicht toe dat de gemeente parkeren op eigen terrein en bij voorkeur ondergronds stimuleert. Toch vindt de wijkraad de mogelijkheid parkeergarages in tuinen bij woningen te plaatsen te ruim geformuleerd. We stellen voor dat de gemeente dit beperkt tot parkeergarages voor parkeren van de bewoners van het hoofdgebouw. Bovendien moet er een beperking aan de bouwhoogte worden gesteld. Voorts moet voldaan zijn aan een aantal randvoorwaarden; in het bijzonder denken we aan het leefmilieu (lucht, geluid, privacy, bezonning, lichtoverlast) van de burens, de verkeersveiligheid en de waterhuishouding. We geven de gemeente ter overweging de grootte van een parkeergarage te beperken. Dat zou bereikt kunnen worden door een parkeergarage onderdeel te laten zijn van de aan- en/of bijgebouwen. Daarmee voorkomt u bijvoorbeeld het volledig dichtbouwen van binnenterreinen, zodat de waterbergingscapaciteit niet nog verder wordt beperkt dan nu al door de regeling voor aan- en bijgebouwen is toegestaan. De wijkraad geeft er echter de voorkeur aan dat een parkeergarage alleen binnen een bouwvlak (dus als kelder of souterrain van een hoofdgebouw) toegestaan wordt. Naast deze beperkingen aan hoogte en oppervlak van de parkeergarage moet naar onze zienswijze dus het gebruik bestemd worden voor alleen de bewoners van het hoofdgebouw.

Reactie

(Half)verdiepte parkeergarages zijn in het bestemmingsplan als recht opgenomen in de bestemming 'wonen'. De gemeente wil de mogelijkheid openhouden om bij bouwinitiatieven de parkeeroplossing ondergronds te kunnen realiseren, immers boven de grond is de ruimte voor parkeerplaatsen schaars. Hoe de parkeeroplossing bij een bouwinitiatief wordt ontworpen, wordt beoordeeld in de bouwplanprocedure. Een beperking in oppervlakte of bebouwingspercentage zoals de wijkraad voorstelt wordt niet overgenomen. De geldende parkeernormen en de in andere wetgeving genoemde voorwaarden die voor parkeergarages gelden per bouwinitiatief zullen immers bepalend zijn voor een ontwerp en de randvoorwaarden van een garage.

De regeling van de (half)verdiepte parkeergarages, wordt aangepast, in die zin dat in het bestemmingsplan 'verdiepte garages' wordt opgenomen. In de begripsomschrijving wordt een omschrijving toegevoegd.

Omdat een verdiepte garage bij recht is toegestaan wordt er geen nadere aanduiding of een bestemmingsvlak opgenomen op de plankaart.

De suggestie van de wijkraad is gedeeltelijk overgenomen.

Rondom het Krommerijnpark zijn diverse bouwvlakken met maximale hoogten van 8, 13 en zelfs 15 meter getekend. De wijkraad vindt dat de toegestane hoogten niet meer mogen zijn dan de huidige gerealiseerde. Indien slechts een deel van het bouwvlak nu tot de maximale hoogte is bebouwd moet ook op de overige delen de bouwhoogte worden beperkt tot de nu gerealiseerde. Mogelijk moeten hiervoor bouwvlakken worden gesplitst, zodat per deel de maximale bouwhoogte kan worden voorgeschreven. De waarde van het Kromme Rijn gebied wordt geïllustreerd door het artikel "Een buitenplaats voor de massa" (als bijlage bijgevoegd). Deze waarde hangt natuurlijk sterk af van de hoogte van de bebouwing in de omgeving. De zienswijze van de wijkraad is dat alles in het werk moet worden gesteld om de waarde, en dus ook de huidige bebouwingshoogte, te bewaren. De wijkraad wijst hierbij nog op het conserverend karakter van het bestemmingsplan.

Reactie

Het betreft hier een aantal maatschappelijke bestemmingen. Het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. sluit zoveel mogelijk aan bij de nu geldende bestemming. Dit is een uitgangspunt van het plan. Wel bieden de geldende bestemmingen een in deze tijd naar het oordeel van de gemeente te grote ruimte. Daarom zijn de hoogtebepalingen in het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. teruggebracht tot thans aanvaardbare maxima. Er is, op andere wijze dan de wijkraad bedoelt, wel degelijk rekening gehouden met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

De suggestie van de wijkraad wordt niet overgenomen.

De wijkraad vindt dat op gronden met bestemming "Wonen" ook de bouw van een mantelzorgwoning toegestaan moet zijn, voor de duur dat de bewoner gebruik maakt van die mantelzorg. Uiteraard moet ook daarbij het leefmilieu van de burens worden betrokken.

Reactie

Het is lastig om in het bestemmingsplan extra mogelijkheden voor woningbouw op te nemen op plaatsen die niet tevoren bepaald zijn. Voor nieuwe woningen in het plangebied is vooraf veel onderzoek nodig, voornamelijk in verband met de milieuwetgeving. Ook moet het maatschappelijk draagvlak en de financiële haalbaarheid worden onderzocht. Mogelijkerwijs kan via buitenplanse ontheffing in individuele gevallen aan de wens worden tegemoet gekomen, maar dan moet de tijdelijkheid van de behoefte kunnen worden aangetoond.

De suggestie van de wijkraad wordt niet overgenomen.

In vele artikelen wordt gesproken over "afbreuk aan het straatbeeld", e.d. Is dit meer objectief te maken, bijvoorbeeld door een toetsing door de Welstandscommissie te eisen?

Reactie

De commissie voor Welstand en Monumenten toetst ieder verzoek om bouwvergunning. De suggestie van de wijkraad wordt niet overgenomen.

De wijkraad maakt zich zeer ernstige zorgen over de veiligheid van bewoners in de buurt van het LPG tankstation en vindt dat de gemeente meer inspanningen moet plegen om de externe veiligheid rondom dit LPG tankstation te verbeteren. Het bestemmingsplan moet daarop sterker aansturen. De wijkraad heeft hierover een afzonderlijk advies aan het college van burgemeester en wethouders geformuleerd.

Reactie

Het bestemmingsplan is niet het middel om hierin te sturen. Overigens wordt opgemerkt dat de gemeente momenteel in gesprek is met de vergunninghouder met als inzet de beëindiging van de LPG-verkoop. Over de uitkomsten hiervan is nog niets bekend.

Verscheidene insprekers op het voorontwerp hebben de wens geuit om bestaand groen als zodanig te bestemmen; zie bijvoorbeeld inspraakreacties 7 en 11. Ook de wijkraad heeft deze wens geformuleerd voor diverse terreinen (de tuin van Tolsteegsingel 2, het schoolplein tussen de Minstraat, Abstederdijk en Piet Heinstraat, het Minplein, de speeltuin op het Equatorplein, de spoortuinen langs de Oosterspoorbaan, de dierenweide bij de Notenbomenlaan en delen van het Lodewijk Napoleonplantsoen). Deze wensen hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarvoor worden als redenen genoemd (onder andere): "Het is gebruikelijk om woonstraten en speellocaties aan de woonstraat te bestemmen als verkeer en verblijfsgebied"; "De huidige zone is niet in gebruik als structureel, openbaar groen, maar als tuin. De bestemming Wonen, onbebouwd, voldoet hier"; en "Inhoudelijk is er geen verschil tussen een groenbestemming of een maatschappelijke bestemming". De laatste van deze drie staat bij inspraakreactie 7, maar de gemeente spreekt deze tegen bij inspraakreactie 11: "Het is ook mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen binnen de bestemming Verkeer en Verblijf". Juist deze laatste mogelijkheid is wellicht de reden geweest dat de insprekers de bestemmingen "Verkeer en Verblijf", "Wonen en "Maatschappelijke doeleinden" niet geschikt vinden voor groen.

In de gemeentelijke reactie op de inspraak van de wijkraad schrijft de gemeente: "Door niet elk plantsoen in te tekenen als groen, heeft het bestemmingsplan ook nog enige flexibiliteit.". Nu is flexibiliteit niet een na te streven doel van het bestemmingsplan; (rechts)zekerheid voor de burger omtrent zijn leefmilieu is dat wel. De wijkraad hecht aan deze laatste bedoeling en meent dan ook, dat het bestemmingsplan zo groot mogelijke zekerheid moet bieden waar het gaat om recreatieve voorzieningen in de woonomgeving. Onze zienswijze is dan ook dat deze groene gebieden groen bestemd moeten worden. Dit geldt overigens ook voor het groen langs de Oosterstraat; en misschien voor nog meer gebieden, waarop mogelijk andere insprekers de aandacht zullen vestigen.

Reactie

Meer dan vóór de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 moet de gemeente er rekening mee houden dat een bestemmingsplan voldoende ruimte biedt voor functies die binnen de bestemmingen passen. De praktijk van de zogenaamde artikel 19 vrijstellingen om af te wijken van "te strakke" bestemmingsplanbepalingen is opgehouden te bestaan. De zekerheid die indertijd door een strakke bestemming geboden werd, was overigens een schijnzekerheid, want zij kon door de artikel 19 vrijstellingen worden doorbroken.

De gemeente heeft zorgvuldig naar de openbare ruimte en groenbestemmingen gekeken. Alleen op structureel groen is een groenbestemming gelegd. Delen buiten het bouwvlak van bebouwde bestemmingen behoren bij die gebouwde bestemming. Daarop zijn functies toegelaten die bij die gebouwde bestemming behoren en die niet zijn toegestaan in een bestemming groen zoals fietsenbergingen.

De suggestie van de wijkraad wordt niet overgenomen.

Hoewel de gemeente in de nota van inspraak meldt een verwijzing naar het rijksbeleid "Modernisering Monumentenzorg" in de toelichting te zullen opnemen, is dat niet gebeurd. De wijkraad vraagt dat alsnog te doen.

Reactie

Er zal alsnog een passage worden opgenomen.

Onnauwkeurigheden

In het ontwerp staan enkele onnauwkeurigheden. De wijkraad verzoekt die te corrigeren.

Artikel 7.6, laatste zin: "artikel 17 Wonen" moet zijn "artikel 16 Wonen".

Reactie

Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

Artikel 16.2.2 sub e: “(bouw)hoogte)” moet “(bouw)hoogte” zijn. Naar aanleiding hiervan rees de vraag wat het onderscheid is tussen hoogte, bouwhoogte en bebouwingshoogte. Als hoogte en bouwhoogte verschillen, is (bouw)hoogte dan de grootste of de kleinste van de twee?

Reactie

Hoogte en bouwhoogte zijn één en hetzelfde begrip. Zie de wijze van meten: artikel 2.1 onder f. Hier wordt uiteengezet hoe de (bouw)hoogte gemeten. Bebouwingshoogte is hetzelfde als bouwhoogte. De plantekst wordt gescreend op gelijkheid van de terminologie.

Artikel 16.2.2 sub h: vermoedelijk moet “lid 6.2.2” “lid 16.2.2” zijn.

Reactie

Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

Artikel 16.2.2: vermoedelijk is weggefallen de overgangsbepaling die wel in het voorontwerp stond, te weten (mutatis mutandis): “j. bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde onder a t/m i mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.”

Reactie

Het is onduidelijk waarom deze bepaling was weggefallen. Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

In artikel 20.3 wordt verwezen naar lid 21.1, maar dat bestaat niet. Mogelijk wordt lid 20.2 bedoeld.

Reactie

Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

In artikel 22.2 wordt verwezen naar lid 23.1. Ook dat bestaat niet. Waarschijnlijk wordt 22.1 bedoeld.

Reactie

Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

Pagina 48 van de toelichting: de bestemming “primair waterstaatsdoeleinden” moet waarschijnlijk zijn “Waterstaat-waterkering”.

Reactie

Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

6.3.3 sub d: “sub a tot en met d” moet zijn “sub a tot en met c”.

Reactie

Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

7.2.1 sub c: “lid 1 onder g”: bedoeld is waarschijnlijk “lid 1 onder h”.

Reactie

Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

19.3 sub a: “lid 19.2, onder c” bestaat niet.

Reactie

Bedoeld is “lid 19.2, onder b”. Deze onnauwkeurigheid wordt gecorrigeerd.

9.3: het begrip "bedrijfswoning" is niet omschreven.

Reactie

Het begrip spreekt voor zich en behoeft geen nadere omschrijving.

Een groot aantal begrippen wordt wel gedefinieerd maar nooit gebruikt. Hoewel het geen kwaad kan, werkt het verwarrend. Men zou de indruk kunnen krijgen dat de genoemde begrippen een rol spelen in het plangebied. Het gaat om (mogelijk onder andere) kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, landschapswaarde, platte afdekking, pleziervaartuig, recreatiewoning, recreatiwoonschip, verblijfsmiddelen, vergader- en congresfaciliteiten, windturbine en zijtuin.

Reactie

Overbodige begrippen worden geschrapt.

De wijkraad Oost adviseert de gemeente de eerder in deze brief opgesomde zienswijzen en correcties in het bestemmingsplan te verwerken, alsook ernstig ernaar te streven dat burgers – juist omdat het gaat om een bestemmingsplan – niet voor verrassingen komen te staan.

Reactie

De opmerking wordt ter harte genomen.

Overige ambtshalve wijzigingen

1. De bestemming "Gemengde doeleinden" (onbebouwd) wordt toegekend aan een stukje groen gelegen tegen de bebouwing op het perceel Koningsweg 226. Een particulier wil in dit pand kinderopvang beginnen. Door deze wijziging wordt het starten van kinderopvang daadwerkelijk mogelijk gemaakt omdat bij kinderopvang buitenruimte aanwezig moet zijn.
2. Geconstateerd is dat voor het perceel Nicolaasweg 142 de bedrijfsbestemming niet is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Deze omissie is hersteld en voor het perceel is de bestemming 'bedrijf' opgenomen.
3. Perceel Oudwijkerdwarsstraat 74-76: in afwijking van het vigerende bestemmingsplan Oudwijk Zuid is in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Oudwijk en Kromme Rijn e.o. de bebouwing op het binnenterrein met een bouwvlak omgeven. Het binnenterreinen wordt bedrijfsmatig gebruikt. Door zijn vorm is dit binnenterrein een soort gesloten bouwblok. Hier is relatief veel bebouwing aanwezig in één laag. Het terrein is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Gemengd-2'. In die bestemming is wonen toegestaan. Een woonfunctie op dit soort locaties is echter in beginsel ongewenst vanwege de relatief beperkte ruimte en de relatief slechte bereikbaarheid van dit soort binnenterreinen. Daarnaast is wonen een functie die over het algemeen meer naar buiten gekeerd is dan bedrijvigheid, met negatieve consequenties op de privacy van omliggende woningen. Daarom wordt een functieaanduiding 'wonen niet toegestaan' op de verbeelding aangebracht. Mocht er op termijn toch een verzoek tot woningbouw ter plaatse komen, dan zal zorgvuldig worden bekeken of, en zo ja hoe, woningbouw inpasbaar kan worden bevonden. Een planherziening is in dat geval noodzakelijk.
4. Perceel Tolsteegsingel 2a: het volledige perceel wordt bestemd als 'kantoor', daarmee vervalt op het terrein de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied'.
5. Perceel Burgemeester Reigerstraat 61: de bouwgrens is aangepast aan gewijzigde toegang tot bovenwoningen.

6. Perceel Tamboersdijk 9: In de bestemming 'Maatschappelijk' zijn twee bouwvlakken opgenomen. Het kleinste bouwvlak is met noodlokalen bebouwd. Omdat het hier gebouwen betreft met een instandhoudingstermijn van vijf jaar is het opnemen van een bouwvlak niet terecht. Dit bouwvlak wordt verwijderd.
7. In de regels bij de bestemmingen 'gemengd-1', 'gemengd-2' en 'wonen': wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen, in die zin dat bestaand legaal gebruik van gronden ten behoeve van parkeren is toegestaan. Met deze regeling wordt beoogd in het verleden vergunde parkeerfaciliteiten op het maaiveld van deze bestemmingen in het bestemmingsplan te regelen.
8. In het bestemmingsvlak 'gemengd-2' ter plaatse van de hoek Ina Boudier-Bakkerlaan/Notebomenlaan wordt de aanduiding 'detailhandel' '(dh)' gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 2-3 (sgd 2-3)'. In samenhang hiermee wordt in de regels in artikel 7 een nieuw sublid toegevoegd, inhoudende dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van gemengd 2-3' tevens is toegestaan detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en ten hoogste 2 horecabedrijven uit ten hoogste categorie C van de LvH. Deze wijziging vloeit voort uit de verleende bouwvergunning voor het ter plaatse in aanbouw zijnde winkelcentrum.
9. Naar aanleiding van punt 4 van de zienswijze wordt de formulering van het onderdeel (half)verdiepte parkeergarages in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'wonen' gewijzigd. In artikel 1 van de regels wordt een begripsomschrijving toegevoegd.
10. Aangepaste regeling archeologie
In het ontwerpbestemmingsplan was een uitgebreide dubbelbestemming 'waarde-archeologie' opgenomen. Deze regeling is vereenvoudigd, omdat in Utrecht bescherming zal worden geboden via de Verordening op de archeologische monumentenzorg. In het bestemmingsplan wordt de arcering voor de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' aangegeven. In de regels wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin een koppeling wordt gelegd met de Archeologieverordening. De koppeling zorgt voor een dwingende bescherming vanuit het bestemmingsplan zonder dat er een planschaderisico optreedt. De Verordening op de archeologische monumentenzorg wordt waarschijnlijk op 17 december 2009 vastgesteld en zal in werking treden voor de inwerkingtreding van bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o.
11. Hardheidsclausule overgangsrecht.
De in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 24, derde lid, opgenomen hardheidsclausule overgangsrecht, inhoudende een buiten toepassing verklaren van het overgangsrecht door burgemeester en wethouders, komt voort uit het ontwerp van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit Amvb is echter gewijzigd in werking getreden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Staatsblad 2008, 145) is bepaald dat alleen de raad persoonsgebonden overgangsrecht in het plan mag opnemen. Omdat het de opzet van de wetgever is dat van deze mogelijkheid slechts in uitzonderlijke gevallen gebruik zal worden gemaakt, moeten hieraan zware motiveringseisen worden verbonden. Gelet op de wetstekst moeten deze gevallen alsmede de motiveringseisen tevoren door de raad zijn benoemd. In dit bestemmingsplan is van hiervoor in aanmerking komende gevallen geen sprake, zodat artikel 24, lid 3 bij de vaststelling wordt geschrapt.

Wijzigingen naar aanleiding van de raadsinformatieavond van 14 januari 2010 en de vergadering van de commissie Stad en Ruimte van 19 januari 2010.

Tijdens deze avonden is naar aanleiding van verzoeken van insprekers en op verzoek van raadsleden een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan besproken. Alle wijzigingen staan hieronder.

Lijst met wijzigingen

	wat	wijziging
1	Tekst met betrekking tot (half)verdiepte parkeergarages in bestemming Wonen verduidelijken.	De toelichting (paragraaf 5.4) wordt aangepast.
2	Maximale bouwhoogte bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van Mesdaglaan 4 aanpassen.	De verbeelding (blad 3) wordt aangepast.
3	Garages in achtertuinen Tolsteegsingel 17 en 19 t/m 26	1. op de plankaart wordt in de achtertuinen van de desbetreffende percelen een functieaanduiding aangebracht inhoudende dat aan- en bijgebouwen tevens mogen worden gebruikt als stallingsruimte voor motorvoertuigen; 2. Er wordt voor de overige woon- en gemengde bestemmingen in het plangebied een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid ten aanzien van het gebruik van aanbouwen en bijgebouwen toegevoegd aan de regels van de bestemmingen 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Wonen'.

4 Conclusie

Op grond van de voorgaande hoofdstukken wordt voorgesteld:

1. De zienswijzen van De Advocaten van Van Riet en ARAG-Nederland Algemene Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij NV en M. Verschuuren en P. van Oostrum gegrond te verklaren.
2. De zienswijzen van Stichting De Minstroom Erven, G.J. Cats, B. ten Cate en de Kamer van Koophandel Midden-Nederland deels gegrond en deels ongegrond te verklaren
3. De overige zienswijzen ongegrond te verklaren.
4. In te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen mede naar aanleiding van de raadsinformatieavond en de vergadering van de commissie voor Stad en Ruimte en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren.
5. Het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. gegeven de beslispunten 1, 2, 3 en 4 gewijzigd vast te stellen.