

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Stijn Scheijven
Kenmerk	9296775
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze in hoofdstuk 3 en 4 van het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, in het bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern, vastgelegd in het digitale NL.IMRO.0344.BPZANDWEG186DEMEER-VA01.gml en de ondergrond NL.IMRO.0344.BPZANDWEG186DEMEER-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de realisatie van maximaal 12 woningen planologisch en juridisch mogelijk wordt gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 12 woningen planologisch en juridisch mogelijk gemaakt op het perceel Zandweg 186A in De Meern. Om de nieuwe woningen goed in te passen wordt de straat de Luwte verlegd en wordt een deel van de openbare ruimte aan de noordzijde bij het plangebied betrokken. In deze nieuw aan te leggen straat komen plantsoenen met bomen en heesters. Ook wordt het voetgangersnetwerk uitgebreid zodat het bestaande speelveld beter toegankelijk wordt.

Het plangebied is gelegen in De Meern. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de woonbuurt 't Weer, ten oosten door woningen aan de Zandweg en de Schemering, ten zuiden door de fietsstraat de Zandweg en ten westen door woningen aan de Zandweg en de Zonzijde.

Context

Aanleiding

De bestaande bedrijfsbebouwing van Koedam Tegels BV, gevestigd aan de Zandweg 186A in De Meern, is verplaatst naar een locatie elders in De Meern. De voormalige bedrijfshallen worden gesloopt en daarvoor komt woningbouw in de plaats. De herontwikkeling bestaat uit 2 fasen:

- Fase 1: het slopen van de villa aan de Zandweg 189 voor het realiseren van 4 twee-onder-één-kap-woningen.
- Fase 2: het slopen van de bedrijfslocatie aan de Zandweg 186A, voor de realisatie van 12 woningen en het verleggen van de straat Luwte.

Het startdocument Zandweg 186A en 189 is voor de zomer van 2017 door het college vastgesteld. Fase 1 is inmiddels afgerond. De 4 twee-onder-één-kapwoningen zijn al gebouwd aan de Zandweg 189 in De Meern, via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Fase 2 bestaat uit het realiseren van 12 woningen op de voormalige bedrijfslocatie van Koedam Tegels BV. Hiervoor is op 2 juli 2019 de bouwenvelop door het college vastgesteld. Het doel van het bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord is om fase 2 planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Programma

In het plangebied worden maximaal 12 woningen gerealiseerd. Hierbij gaat het om:

- 4 levensloopbestendige woningen;
- 6 twee-onder-één-kap-woningen;
- 2 vrijstaande woningen.

Alle woningen zijn koopwoningen. Voor wat betreft duurzaamheid, worden de woningen gasloos en klimaatneutraal gebouwd.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 1 mei 2020 t/m donderdag 11 juni 2020 ter inzage gelegen, zodat een ieder zienswijzen kunnen indienen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Vertraging in procedure

De voorbereiding voor de vaststelling van het bestemmingsplan heeft vertraging opgelopen. Er heeft een bibob onderzoek naar initiatiefnemer plaatsgevonden en er zijn geen verdachte zaken gevonden. De overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Utrecht is inmiddels tot stand gekomen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel Zandweg 186a De Meern gewijzigd in Wonen en wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering geborgd.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt,

staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [16 mei 2017](#): vaststellen startdocument Zandweg 186A en 189 voor de ontwikkeling van 12 tot 18 woningen.
- [2 juli 2019](#): vaststellen bouwvelop Zandweg 186a Koedam.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze in hoofdstuk 3 en 4 van het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, in het bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.</u>
	Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen. In de regels is in artikel 11 bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding, de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied De Meern. Op deze zone zijn de regels van de Provinciale Interim Omgevingsverordening van toepassing. Deze borging is nodig voor de signalerende werking ervan. De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan worden immers gebruikt bij de toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen. Door eigendomsoverdracht van een strook grond tussen het noordelijkste bouwblok (van de levensbestendige woningen) en de bestaande hoekbebouwing aan Luwte en Wolkendek is er geen sprake meer van openbaar gebied. Deze grond krijgt de bestemming 'Wonen-2', in plaats van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. In het bestemmingsplan is geborgd dat een haag wordt aangebracht en in stand wordt gehouden. Ook is in het bestemmingsplan geborgd dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand worden gehouden. Daarnaast is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangevuld. Het betreffen de paragrafen over de verkeersaantrekkende werking, het parkeren, de natuurbescherming, diervriendelijk bouwen en de waterparagraaf. Tot slot is de quickscan natuurwaarden en de watertoets aangepast.
1.2	<u>Er zijn ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels, de verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan.</u>

	Ter verduidelijking zijn de begrippen 'bebouwingsgebied' en 'achtererfgebied' in de regels over bijbehorende bouwwerken opgenomen. Daarnaast is de regeling over het maximum bebouwingspercentage in artikel 6.22 lid 6 geschrapt. Op de verbeelding is een stukje uitbreiding in het bouwvlak gelegen in de bestemming 'Wonen-1' verwijderd. Het bouwvlak is iets verschoven naar aanleiding van de meest recente ontwerpplannen. Tenslotte zijn diverse paragrafen toegevoegd dan wel aangepast op basis van nieuw beleid (Nationale Omgevingsvisie, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en toegankelijkheid).
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Een exploitatieplan is niet nodig.</u> De ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico het plangebied ontwikkelen. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. De kosten voor het maken van een bestemmingsplan zijn gedekt uit leges. Er zijn geen andere kosten voor de gemeente als gevolg van dit bestemmingsplan.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord, vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPZANDWEGDEMEER-VA01.gml en de ondergrond NL.IMRO.0344.BPZANDWEGDEMEER-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de realisatie van maximaal 12 woningen planologisch en juridisch mogelijk gemaakt op
Argumenten	
3.1	<u>Met de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie wordt de kans benut om de buurt een kwaliteitsimpuls te geven.</u> De ontwikkeling van de Zandweg 186A draagt bij aan de ambities, conform de bouwenvelop uit 2019, van de gemeente Utrecht door; • 12 woningen toe te voegen; • 4 woningen voor senioren; • de realisatie van duurzame woningen zonder gasaansluiting; • een kwaliteitsslag in de openbare ruimte. Door het vertrek van Koedam tegels BV wordt de gehele Zandweg een weg met eenrichtingsverkeer. Dit was tot op heden niet mogelijk door de bevoorrading van het bedrijf. Eenrichtingsverkeer op de Zandweg past beter in de inrichting van de weg als fietsstraat. In de huidige situatie staan er 19 bomen in het plangebied. In de toekomstige situatie 22.

Financiën

De kosten van dit bestemmingsplan worden gedekt uit leges.

Vervolg

Na vaststelling door de raad wordt het bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord, zes weken

ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Alleen belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze in te dienen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan één dag na de afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Participatie

In 2017 is het Startdocument Zandweg 186A en Zandweg 189 vastgesteld. Hetzelfde jaar is de omgeving geraadpleegd over fase 1 (Zandweg 189) en geïnformeerd over start van de bouwenvelop voor fase 2 (Zandweg 186A). In 2018 is de omgeving geconsulteerd over de bouwenvelop voor fase 2. De bouwenvelop is in juli 2019 vastgesteld.

Op basis van artikel 3.1.1. Bro heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Utrecht, Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Stedin.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan zes weken lang, van 1 mei 2020 tot en met 11 juni 2020 als ontwerpbestemmingsplan, ter inzage gelegen, zodat iedereen een zienswijze kon indienen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend.

Communicatie

In het Stadsblad en De Brug is de vooraankondiging gepubliceerd. In de vooraankondiging is opgenomen dat het college van B&W op grond van artikel 1.3.1 Bro bekendmaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord wordt voorbereid. Dit is ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Het college van B&W heeft op grond van artikel 3.8 van de Wro bekendgemaakt, dat het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken lang, ter inzage is gelegd voor het indienen van zienswijzen. Deze bekenmaking is gepubliceerd in het Stadsblad, De Brug, de gemeentelijke website en de Staatscourant.

Na het raadsbesluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken lang ter inzage gelegd. In deze periode kan door belanghebbenden beroep ingediend worden bij de afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State.

Niet-Referendabel

Dit raadsbesluit is niet-referendabel omdat het een raadsbesluit is tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord

Link naar RO publiceer_ Bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan Zandweg 186A, De Meern-Noord, inclusief verbeelding en vaststellingsrapport (pdf)