

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Pijlsweerd,
Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

2024

1	Inleiding	3
1.1	Plangebied van het bestemmingsplan	3
1.2	Doel van het bestemmingsplan	3
1.3	De opbouw van het vaststellingsrapport.....	3
2	De vaststellingsprocedure	4
2.1	Termijn voor het indienen van zienswijzen	4
2.2	Zienswijzen over het bestemmingsplan	4
2.3	Wijze van beoordeling van zienswijzen.....	4
2.4	Procedure voor de vaststelling	4
2.5	Belangrijkste wettelijke bepalingen	4
3	Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp	5
3.1	Wijzigingen vanwege zienswijzen	5
3.2	Ambtshalve wijzigingen.....	6
4	Beoordeling van de zienswijzen.....	9
	Zienswijze 1.....	9
	Zienswijze 2.....	13
	Zienswijze 3.....	14
	Zienswijze 4.....	14
	Zienswijze 5.....	16
	Zienswijze 6.....	17
5	Bestuurlijke lus	19
5.1	Beroepsprocedure	19
5.2	Inhoud tussenuitspraak	19
5.3	Wijziging planregels en verbeelding	20

1 Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad en bestaat uit de wijken Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en het Griftpark en omgeving. Het plangebied heeft de volgende grenzen; aan de noordoostzijde de spoorlijn Utrecht – Amersfoort, aan de noordzijde de Kardinaal de Jongweg, aan de oostzijde de Blauwkapelseweg en aan zuidzijde de Weerdzingel. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op verwachte ontwikkelingen en/of onbenutte planologische ruimte van wezenlijke omvang. Dit betekent dat enkele locaties geen onderdeel uitmaken van dit nieuwe bestemmingsplan (op de plankaarten zijn deze locaties te zien als witte vlekken). Het plangebied is voornamelijk een woongebied met verspreid over het gebied een diversiteit aan andere functies. Zo zijn er een paar grotere maatschappelijke functies zoals kerken en scholen maar ook gebiedjes met veel functiemenging zoals langs de Oudenoord.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat regels die gericht zijn op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan worden de volgende doelen bereikt:

- uniformering van de regels;
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan;
- beleidsneutraal omzetten van de regels van de beheersverordeningen, wat inhoudt dat het nieuwe plan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden eerbiedigt;
- Door het gebruik van nieuwe termen (o.a. als gevolg van de komst van de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en definities) en doordat beheersverordeningen en bestemmingsplannen verschillen in opzet, kunnen er enkele kleine veranderingen optreden in de juridische regeling ten opzichte van de vorige regeling. Die veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten. Een uitzondering hierop is de beperking van de mogelijkheden voor de vestiging van flitsbezorgdiensten conform de regeling in het Algemene regelplan Utrecht.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 staat op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn beroepen ingediend. De Raad van State heeft de gemeente in een tussenuitspraak in de gelegenheid gesteld de geconstateerde gebreken te herstellen (bestuurlijke lus). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante onderdelen van de uitspraak en wordt aangegeven of en zo ja, hoe het bestemmingsplan is aangepast.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

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

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, 'ambtshalve' of naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Wijzigingen vanwege zienswijzen

Zienswijze 1

Naar aanleiding van zienswijze 1 zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan gedaan:

1. In paragraaf 1.2.2 van de plantoelichting is verduidelijkt dat ook de Staatsliedenbuurt onderdeel uitmaakt van het plan.
2. De slotregel is aangepast met de correcte naam van het bestemmingsplan.
3. De plantoelichting is bijgewerkt op gedateerde gegevens. Dit betreft bijvoorbeeld het actualiseren van de datum waarop de Omgevingswet in werking treedt en het verwijderen van de datum van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht omdat dit plan inmiddels is vastgesteld door de gemeenteraad.
4. De functie van het park voor de woningen aan Talmalaan 55– 87 is aangepast van ‘Verkeer–Verblijfsgebied’ naar ‘Groen’.

Zienswijze 3

Naar aanleiding van zienswijze 3 is de functie van het perceel Draaiweg 42 aangepast naar de functie Wonen (het perceel had in het ontwerpbestemmingsplan de functie Maatschappelijk).

Zienswijze 4

Naar aanleiding van zienswijze 4 zijn de grenzen van de functies Verkeer – Verblijfsgebied, Groen en Water aangepast bij de Noorderbrug zodat de brug en de aansluitende trottoirs helemaal in de functie Verkeer – Verblijfsgebied liggen.

Zienswijze 5

Naar aanleiding van de zienswijze is de aanduiding ‘kantoor’ aan de locatie toegevoegd zodat administratieve werkzaamheden ook op de verdiepingen zijn toegestaan conform de geldende beheersverordening.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

In artikel 6 (Detailhandel), artikel 17 (Werken in de wijk) en in artikel 19 (Wijkcentrumfunctie) staat welke activiteiten niet mogen ter inperking van de activiteiten die op basis van het tweede lid van deze artikelen zijn toegestaan. Ter verduidelijking van de regels en om de regels beter te kunnen toetsen, is de activiteit 'grootschalige detailhandel' aangepast naar 'detailhandel in volumineuze goederen'. Ook is de toelichting hierop aangepast en zijn in artikel 1 begrippen toegevoegd (1.29, 1.30, 1.37 en 1.38) om te verduidelijken wat in het bestemmingsplan onder 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt verstaan.

Artikel 17 lid 17.4 is aangevuld met onderdeel 6: *'In afwijking van lid 17.2 onder 9 is aan de Oudemansstraat geen ingang toegestaan voor klanten van een winkel.'* De Oudemansstraat is een relatief rustige woonstraat, het is niet gewenst dat hier zelfstandige detailhandelsbedrijven zich vestigen met een ingang voor klanten aan de Oudemansstraat. In de bestaande situatie is dat ook niet het geval. Er is een magazijn van een supermarkt dat grenst aan de Oudemansstraat. Een hoofdtoegang, ook van de bestaande supermarkt aan de Oudemansstraat, zorgt voor ongewenst extra verkeer, het stallen van fietsen en past niet in een rustige woonstraat. De winkels in deze omgeving zijn met hun hoofdtoegang gericht op de Pieter Nieuwlandstraat en het Willem van Noortplein.

Op de locatie Stieltjesstraat 76 is de functieaanduiding 'atelier' toegevoegd om conform de geldende beheersverordening op deze locatie een atelier toe te staan.

De functie van de locaties Warmoesstraat 1 en 3 is aangepast van de functie Werken in de wijk naar de functie Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk' om conform de geldende beheersverordening op deze locaties ook op de begane grond wonen toe te staan (in plaats van alleen op de verdiepingen). Ook is de functieaanduiding 'detailhandel' toegevoegd om conform de beheersverordening op deze locaties detailhandel toe te staan.

De functie van de locatie Wittevrouwensingel 97 is aangepast van de functie Werken in de wijk naar de functie Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk' om conform de geldende beheersverordening op deze locatie ook op de begane grond wonen toe te staan (in plaats van alleen op de verdiepingen). Ook is de functieaanduiding 'kantoor' toegevoegd om conform de beheersverordening op deze locatie administratieve werkzaamheden toe te staan.

De functie van de locatie Otterstraat 35 is aangepast van de functie Werken in de wijk naar de functie Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk' om conform de geldende beheersverordening op deze locatie ook op de begane grond wonen toe te staan (in plaats van alleen op de verdiepingen).

Op de locaties Wittevrouwensingel 94, 98 en 99 met de functie Wonen is de functieaanduiding 'kantoor' toegevoegd om conform de geldende beheersverordening op deze locaties ook administratieve werkzaamheden toe te staan.

Op meerdere locaties is de functieaanduiding 'detailhandel' toegevoegd op de verbeelding (plankaart) in de functies Wonen en Werken in de wijk om conform de geldende beheersverordening op deze locaties ook detailhandel toe te staan.

De plangrens op de locatie direct naast (ten westen van) de locatie Draaiweg 42 is onbedoeld verkeerd vastgelegd waardoor de locatie onbedoeld deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Dat dit onbedoeld is gebeurd, blijkt ook uit dat in het ontwerpbestemmingsplan aan de locatie geen functie is toegekend. De plangrens is aangepast zodat de locatie buiten het plangebied valt.

Op 16 mei 2023 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland vastgesteld. Op drie plekken overlapt dit bestemmingsplan het plangebied van het Chw ontwerpbestemmingsplan

Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark. De plangrens van dit bestemmingsplan is daarom aangepast zodat de plangrenzen goed op elkaar aansluiten.

In de regels van de functies zijn kruisverwijzingen toegevoegd naar de 'Lijst van Horeca-activiteiten', 'Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving' en 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' om het bestemmingsplan beter digitaal raadpleegbaar te maken. Bij het aanpassen is geconstateerd dat de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten', niet in het plan was opgenomen. Deze lijst is daarom toegevoegd.

Op 2 februari 2023 is het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad twee amendementen aangenomen over de herplantplicht bij het kappen van bomen. Deze amendementen zijn in het bestemmingsplan verwerkt (in artikel 39, lid 39.4 en 39.7) en de toelichting is hierop aangepast.

In artikel 18 (Wonen) is geregeld dat op locaties met de aanduiding 'garagebox' garageboxen zijn toegestaan. In lid 18.2 onderdeel 6 is het woord 'uitsluitend' toegevoegd om duidelijker te maken dat op de locaties geen woningen zijn toegestaan.

In artikel 17 (Werken in de wijk), in artikel 19 (Wijkcentrumfunctie) en in artikel 18 (Wonen) is geregeld dat op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – afhaalzaak' afhaalzaken zijn toegestaan. In lid 17.2 onderdeel 10, lid 19.2 onderdeel 2 en lid 18.2 onderdeel 4 is het woord 'uitsluitend' toegevoegd om duidelijker te maken dat afhaalzaken uitsluitend zijn toegestaan op locaties waar dit is aangeduid.

In artikel 18 (Wonen) zijn de zinsneden 'in een woning' aangepast naar 'op locaties met de aanduiding' om te verduidelijken dat er niet een woning aanwezig moet zijn om de met de aanduidingen toegestane functies te mogen uitvoeren.

Artikel 22 (Waterstaat) is aangepast om het artikel te verbeteren en de bescherming van de functie te verduidelijken. Hierbij is lid 22.3 verwijderd omdat het afwijken van de beschermende regels met een omgevingsvergunning al via de algemene regels van het bestemmingsplan is geregeld (met artikel 26 lid 8 en artikel 37 lid 2).

De aanduidingen met de archeologische verwachtingswaarde waar in artikel 38 (Bescherming van archeologische waarden) naar wordt verwezen, waren niet op de verbeelding (plankaart) van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze aanduidingen zijn alsnog toegevoegd.

Per abuis is in artikel 40 het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan genoemd als peildatum voor het overgangsrecht, dit moet conform Besluit ruimtelijke ordening inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn. Artikel 40 is hierop aangepast.

In een aantal functies zijn regels opgenomen om met een omgevingsvergunning onder voorwaarden een kap of een extra bouwlaag mogelijk te maken. Deze mogelijkheid geldt voor locaties waar de geldende beheersverordening dit ook al mogelijk maakt met een vergunning. In de praktijk blijkt dat slechts in incidentele gevallen aan de voorwaarden voldaan kan worden en dat een vergunning daadwerkelijk wordt verleend. In het ontwerpbestemmingsplan is er toch voor gekozen om de regels uit de beheersverordening te continueren (gelet op het beleidsarme karakter van dit nieuwe bestemmingsplan). In het ontwerpbestemmingsplan staan de regels in twee artikelen. Deze regels zijn nu samengevoegd tot één artikel, vereenvoudigd en verduidelijkt zodat een beter beeld ontstaat onder welke voorwaarden een vergunning verleend zou kunnen worden voor een kap of een extra bouwlaag. De regels zijn aangepast in het lid 'Activiteiten met een vergunning' van de functies 'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2' (artikel 5), 'Detailhandel' (artikel 6), 'Maatschappelijk' (artikel 11), 'Werken in de wijk' (Artikel 17) en 'Wonen' (artikel 18). Het gaat om de regels in het sublid 'Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden'. De regels gelden op locaties die zijn aangeduid met de aanduiding 'overige zone – kap of extra bouwlaag onder voorwaarden'.

Verder zijn in de regels en toelichting van het bestemmingsplan ondergeschikte redactionele verbeteringen en verduidelijkingen doorgevoerd die geen effect hebben op de inhoud. Het gaat bijvoorbeeld om het op correcte wijze opnemen van de namen van de functieaanduidingen in de regels zodat deze in overeenstemming zijn met de verbeelding (plankaart) en de wettelijk bepaalde normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen zoals opgenomen in het SVBP 2012.

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Publicatie en slordigheden in bestemmingsplan

Indiener geeft aan dat niet is vermeld dat het bestemmingsplan ook geldig is voor de Staatsliedenbuurt. De Staatsliedenbuurt wordt nergens in de toelichting vermeld. Er wordt melding gemaakt van dakopbouwen in Voordorp, welke geen onderdeel vormen van het plan. Daarnaast zijn de bijlagen bij de regels grotendeels niet van toepassing op dit bestemmingsplan en er staat in de slotregel een verwijzing naar het bestemmingsplan Wittevrouwen.

Gemeentelijke reactie

In de publicatietekst is de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan concreet aangegeven. Op basis daarvan is het goed te bepalen dat ook de Staatsliedenbuurt bij het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan hoort. Wel is naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 1.2.2 van de plantoelichting verduidelijkt dat ook de Staatsliedenbuurt onderdeel uitmaakt van het plan. In voorbereiding op het nieuwe omgevingsplan, dat vanaf 2024 alle Utrechtse bestemmingsplannen gaat vervangen, hebben we regels gemaakt die voor de hele stad gelden of gaan gelden. Die regels zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Voor een goede werking van die regels zijn ze zoveel mogelijk opgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat er ook algemene regels zijn voor specifieke delen van de stad, zijn niet alle regels van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan. Dat geldt onder andere voor de dakopbouwen in Voordorp en de bijlagen bij de planregels. De slotregel, waarin Wittevrouwen wordt genoemd, is inderdaad niet correct. Dit is nu aangepast met de juiste plannaam.

2. Gedateerde toelichting

De toelichting is gedateerd. Voorbeelden zijn de aanvraag van Willem Dreeslaan 55 en ook de vermelding "De planning daarvoor is 2021". Dit zijn slechts enkele voorbeelden. Al uitgevoerde plannen zijn ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De ontwikkeling aan de Willem Dreeslaan 55 is nog niet vergund. De voorbereidingen daarvoor lopen nog. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan geen rekening gehouden met de vervanging van dit kantoorpand met nieuwe woningen. Dat zal een eigen ruimtelijke procedure doorlopen. De vermelding 'De planning daarvoor is 2021' betreft de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Dat plan is inmiddels vastgesteld. De plantoelichting is hierop bijgewerkt door de zin over de planning te schrappen. Ook hebben wij, naar aanleiding van de zienswijze, de plantoelichting nagelopen op gedateerde gegevens. Waar nodig, zijn die gegevens bijgewerkt. In de plantoelichting is een lijst opgenomen van de beheersverordeningen en bestemmingsplannen die gelden voor het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Die lijst is compleet. Slechts een klein deel daarvan voorzag in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan, zijn niet specifiek in beeld gebracht in de plantoelichting.

3. Bestemming groen in plaats van verkeer

Het park voor de woningen aan Talmalaan 55– 87 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Dit park moet de bestemming 'Groen' krijgen.

Gemeentelijke reactie

De functie die aan deze locatie is toegekend, is Verkeer – Verblijfsgebied. Deze functie staat de groenstrook ook toe. De indiener vraagt om het de functie Groen te geven. Daaraan hebben wij gehoor gegeven. De functie is veranderd naar Groen. Dat past inderdaad beter bij deze groenstrook en in de geldende beheersverordening is de groenstrook ook aangemerkt als structureel groen.

4. Overgangsrecht bouwwerken onjuiste formulering

Indiener verwijst naar artikel 40.1 inzake overgangsrecht bouwwerken:

“3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

a. “Zonder vergunning en in strijd”.

Een bouwwerk dat gebouwd is zonder vergunning is niet in strijd met het daarvoor geldende plan, valt dus onder het overgangsrecht. Indiener stelt hierbij de volgende vragen: Klopt dit? Is dit wel de bedoeling? Moet het niet beperkt worden tot ‘gebouwd zonder vergunning of in afwijking van de verleende vergunning’? Hoe kan een legaal gebouwd bouwwerk afwijken van het plan? Er is immers bepaald dat deze in overeenstemming is? Zie artikel 23.3 lid 1.

Gemeentelijke reactie

Wettelijk (in het Besluit ruimtelijke ordening) is bepaald welke regels in bestemmingsplannen opgenomen moeten worden voor het overgangsrecht voor bouwwerken. Die bepalingen zijn daarom ook in het nieuwe bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark opgenomen. Per abuis is in artikel 40 het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan genoemd, dit moet conform Bro inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn. Artikel 40 is hierop aangepast.

Voor het derde lid is het daarbij inderdaad de bedoeling dat deze uitzondering (uitsluiting van het overgangsrecht) alleen geldt voor aanwezige bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning én in strijd zijn met het daarvoor geldende bestemmingsplan of (via de overgangsbepalingen) de nog eerder geldende bestemmingsplannen. Hiermee houdt de redactie rekening met oude bestemmingsplannen waarin vaak ook zonder vergunning gebouwde bouwwerken onder het overgangsrecht werden gebracht. In een ver verleden werd de uitzondering die nu lid 3 is, vaak niet gemaakt. Voor legaal gebouwde bouwwerken zal het overgangsrecht niet snel van toepassing zijn. Het artikel waar indiener naar verwijst, artikel 23.3 onder 1, bepaalt dat bestaande, legaal gebouwde bouwwerken in overeenstemming zijn met de bouwregels. Het overgangsrecht kan dan eigenlijk alleen toepassing hebben als het gebruik van een bouwwerk niet meer past bij de gegeven functie, terwijl dat gebruik eerder wel was toegestaan. De functie voorziet dan niet in het bouwwerk, maar mag dan blijven staan en eventueel deels veranderd en vernieuwd worden op basis van het overgangsrecht.

5. Inperking van huidige mogelijkheden om af te wijken van het plan

Indiener verwijst naar artikel 26.3 inzake bouwen in (kleine) afwijking van de regels:

“Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor: het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag”

Volgens indiener sluit dit niet aan op de huidige bepaling in de Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o:

“Artikel 3 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

a. de in het verordeningsgebied (ook wel weergegeven in vlak 19) gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;

b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Artikel 12 Overige regels

Burgemeester en wethouder kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

*– de in de gebiedsregels gegeven **maten, afmetingen, percentages** tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.”*

Indiener geeft hierbij het volgende aan. Het was dus eerst toegestaan om bestaande afmetingen met 10% te vergroten. Dit kan betrekking hebben op het vloeroppervlakte en/of de inhoud. Daarnaast vindt indiener het vreemd dat een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie de mogelijkheid heeft om het bedrijfsvloeroppervlak met 10% te vergroten (artikel 26.4, lid 2g). Voor bouwwerken onder het overgangsrecht is het volgende bepaald:

"2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%."

Indiener stelt voor om artikel 26.3 lid 1 als volgt te formuleren:

*"Het afwijken van hoogtematen, bebouwingspercentages, **oppervlakte** en **inhoud** met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag."*

Gemeentelijke reactie

Het doel van het bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark is om de huidige beheersverordeningen te vervangen. Hiervoor in de plaats komt een nieuw bestemmingsplan met andere regels. Omdat een bestemmingsplan anders werkt dan een beheersverordening en omdat met algemene regels gewerkt wordt (zie punt 1), worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ook anders geregeld. De bestaande regeling die vaak uitgaat van bestaande maatvoeringen, wordt zo ook vervangen door een regeling die vaker concrete maten aangeeft, vooral voor de hoogtes. Hierdoor zijn de optredende verschillen goed te verklaren. De mogelijkheid scheppen om met 10% af te kunnen wijken van de inhoud, zoals indiener voorstelt, heeft effectief geen resultaat. Afgezien van het (wettelijk voorgeschreven) overgangsrecht, worden in het bestemmingsplan geen maximale inhoudsmaten bepaald. Voor oppervlaktematen geldt bijna hetzelfde. Oppervlaktematen staan in het bestemmingsplan op slechts enkele plekken in de planregels. Waar het wel gebeurt gaat het om specifieke maten voor specifieke functies. Daarvoor is het gewenst om afwijkingsmogelijkheden te introduceren. Veranderingen aan bestaande bouwwerken kunnen plaatsvinden binnen de overige regels. Als dat gebeurt, hoeft artikel 23.3, lid 1, niet automatisch te gelden. Dat geldt vooral als een bouwwerk niet aan de bouwregels van de functie zelf voldoet.

6. Verwerking Masterplan Talmalaan

Bij de realisatie van Nieuw Buurland worden – bovenop het aantal dat vermeld staat in het Masterplan – 150 extra woningen gerealiseerd. In het Masterplan staan pocketparks ingetekend. Deze zouden – volgens de indiener – bestemd moeten worden in het bestemmingsplan. De oude woonbestemming moet dan wegbestemd worden. Dit geeft de mogelijkheid om op termijn de pocketparks te realiseren.

Gemeentelijke reactie

Voor Nieuw Buurland is een separaat bestemmingsplan vastgesteld op 16 mei 2023. Voor de geplande pocketparks is een 'afzonderlijke' bestemming opgenomen in dat plan. Dat was mogelijk omdat de realisatie van de pocketparks daar concreet aan de orde is. Ook zijn de grenzen van de pocketparks daar precies bekend. Voor toekomstig te realiseren pocketparks in de Staatsliedenbuurt geldt dat niet. Dit plan voorziet dan ook niet in nieuwe pocketparks, maar gaat voor de meeste plekken uit van de bestaande situatie. Dit nieuwe bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark is ook geen uitwerking van het Masterplan Talmalaan. De uitwerking gebeurt bij de verschillende (deel)projecten.

7. Mogelijkheid voor extra bouwlagen in Staatsliedenbuurt

Het is wenselijk om extra bouwlagen mogelijk te maken voor de woningen aan de Troelstralaan, Talmalaan en Nolenslaan, dit sluit aan bij de verdichtingsopgave en de hogere bouwhoogtes die bij Nieuw Buurland gerealiseerd zullen worden. De wijk is ruim opgezet onder de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 26.3. Deze bieden mogelijkheden voor een extra bouwlaag of het aanpassen van een bijzondere bouwlaag. Dit geeft Mitros (nu: Woonin) de ruimte om enkele panden te voorzien van extra woningen en bouwlagen. Hierdoor ontstaat er ruimte om op de voorziene plekken – uit het Masterplan – extra parken te realiseren. Aangezien zelfs de gemeentelijke monumenten aan de Melis Stokestraat de aanduiding 'overige zone – extra bouwlaag' en 'overige zone – kap en bijzondere bouwlaag' heeft, is het niet duidelijk waarom deze mogelijkheid niet in het gehele

bestemmingsplan geboden wordt. Daarnaast zou gelet op de huidige en nog te realiseren bouwhoogtes een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag ook bij hoofdgebouwen – die bestaan uit vier bouwlagen – toegestaan kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

Dit bestemmingsplan is een doorvertaling van de geldende regels van de beheersverordening. Dit plan heeft niet als doel het extra mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen in de wijk (zoals het toevoegen van bouwlagen). Over het algemeen is de stedenbouwkundige structuur van de Staatsliedenbuurt ook niet direct geschikt om generiek dakopbouwen toe te staan. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor extra bouwlagen moeten per situatie bekeken worden. Dit zijn wij binnen de gemeente aan het onderzoeken voor de hele stad. Dit is een apart traject en staat los van dit nieuwe bestemmingsplan.

8. Verwerking iteratief proces in bestemmingsplan

In de raadsinformatiebrief van 3 juni 2022 jongstleden met kenmerk IDOC Nolenslaan 1 t/m 31-1 wordt het volgende aangegeven:

“Nieuwe voorgenomen (her)ontwikkelingen in het gebied geven aanleiding om het masterplan op onderdelen te herijken, zoals de mate van verdichting, het woonprogramma, de verkeersafwikkeling en aanwezige voorzieningen en groen. Wij willen inzicht krijgen in het draagvermogen van het gebied, rekening houdend met onze principes van Gezond Stedelijk Leven. Ook willen we in samenhang nieuwe initiatieven kunnen beoordelen aan de hand van een overkoepelend raamwerk, zoals het initiatief aan de Nolenslaan en eventueel de Draaiweg 2. Het initiatief van Portaal aan de Nolenslaan willen we parallel aan de studie laten lopen, zodat deze studie relevante input kan opleveren voor de ontwikkeling aan de Nolenslaan. Dit zal in een iteratief proces in de volgende fase gestalte krijgen.”

Indiener vindt het noodzakelijk dat dit initiatief uitgevoerd wordt, zodat de wijk integraal bekeken kan worden. Nu zijn (en worden) er veel plannen gerealiseerd die geen ondersteuning vinden in het Masterplan Talmalaan. Er worden veel relatief kleine woningen gebouwd. Het aandeel sociale huurwoningen in de Staatsliedenbuurt is relatief hoog. Het aantal leerlingen op de Dr. Boschschool neemt af. Het is maar de vraag of de huidige rijrichtingen het gewenste effect hebben. Het is goed om het Masterplan te herijken en de uitkomsten gelijk te verwerken in het bestemmingsplan. Gelet op de omissies (fout in publicatie, verouderde toelichting, verkeerde bijlages en regels die niet van toepassing zijn in dit gebied) is hier nog een mogelijkheid voor, aldus indiener.

Gemeentelijke reactie

Het herijken van het masterplan Talmalaan is geen onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan. Daarom wordt daar in het bestemmingsplan geen rekening mee gehouden. Het doel van dit bestemmingsplan is om de beheersverordening om te zetten naar een bestemmingsplan. De herijking van het masterplan Talmalaan is een apart project. Wanneer daar nieuwe projecten uit voortkomen, en die projecten passen dan niet in het bestemmingsplan (of vanaf 2024: het omgevingsplan), moet daarvoor een aparte ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan gedaan:

- 1. In paragraaf 1.2.2 van de plantoelichting is verduidelijkt dat ook de Staatsliedenbuurt onderdeel uitmaakt van het plan.*
- 2. De slotregel is aangepast met de correcte naam van het bestemmingsplan.*
- 3. De plantoelichting is bijgewerkt op gedateerde gegevens. Dit betreft bijvoorbeeld het actualiseren van de datum waarop de Omgevingswet in werking treedt en het verwijderen van de datum van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht omdat dit plan inmiddels is vastgesteld door de gemeenteraad.*
- 4. De functie van het park voor de woningen aan Talmalaan 55– 87 is aangepast van ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ naar ‘Groen’.*

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

1. Dakopbouwen Hovenierstraat, Cornetstraat en Polderstraat

Indiener is al 5 jaar bezig om een dakopbouw gerealiseerd te krijgen. Indiener geeft aan naar de rechter te zijn gestapt en daar gelijk hebben gekregen. Indiener verwijst naar zijn presentatie waaruit blijkt dat de verhoging (van zijn dak) wel mogelijk was en dat door de verleende vergunningen in de omgeving (Cornetstraat 2 en 6) een nieuwe realiteit is ontstaan. Bewoners op de Hovenierstraat, Cornetstraat en Polderstraat mogen volgens indiener nu hun daken ook verhogen. Indiener ziet dat niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente draait de nieuwe realiteit terug. De gemeente beperkt met het nieuwe bestemmingsplan het verhogen van de woningen in de rest van het blok. Indiener ziet hierbij obstakels voor zijn verhoging, aangezien het nieuwe bestemmingsplan dit niet toelaat. Indiener heeft al vijf jaar geprocedeerd. Door deze nieuwe regels vreest indiener voor een nieuw en langlopend proces. Tegen deze achtergrond maakt indiener de volgende opmerkingen over de regels.

Volgens indiener ontbreekt bij hem in de straat (en de omliggende straten) de aanduiding 'overige zone – extra bouwlaag'. In artikel 18.3.2, lid 6 staat dat aan alle vijf de voorwaarden van artikel 18.3.2 moet worden voldaan. Indiener geeft aan dat hij niet voldoet aan lid 1 en 4 van dit artikel.

Indiener verwijst verder naar artikel 25.3 inzake gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwen' en heeft hierbij de volgende opmerkingen:

"1. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone – bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is het bouwen van een dakopbouw op een woning toegestaan, mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:"

Bij artikel 25.3 ontstaat er volgens indiener meer problemen voor het realiseren van een dakopbouw. Indiener wil bijvoorbeeld dat 'Pijlsweerd' ook vermeld wordt.

"a. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als 'overige zone –omgevingskwaliteit' en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt; b. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte."

Indiener heeft een hoekwoning. Hij mag hierdoor niet meer verhogen.

"c. het hoofdgebouw is geen hoekpand of beëindiging van een rij."

"d. het hoofdgebouw heeft een volledig plat dak; e. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen; f. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd; g. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat."

Indiener vraagt om de definitie van een 'extra bouwlaag'. Zijn bouwlaag bestaat al in de vorm van een vliering waar indiener niet goed op kan staan. Het is dus nog geen bruikbare bouwlaag.

"h. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type; i. de dakopbouw is identiek aan een vergunde dakopbouw op eenzelfde type woning in de rij gelet op hoogte, ligging in het dakvlak, vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik. 2. Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van de regel in artikel 25.3 sub 1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast."

Indiener vraagt zich hierbij af waarom men niet kan afwijken van a t/m i. Indiener zegt dat dit maatwerk is. De regels zijn momenteel te gesloten om het beleid mee te laten bewegen met veranderingen in de gebouwde omgeving. Indiener ziet problemen voor zijn toekomstige verhoging en geeft aan dat indiener niet alleen is. Dit geldt voor de hele wijk aangezien de nieuwe realiteit in dit bestemmingsplan niet goed verwerkt is. Het beleid is tot op heden niet goed beschreven waardoor indiener bang is weer vast te komen zitten in bureaucratie.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden geeft voor nieuwe dakopbouwen die niet gerealiseerd kunnen worden op basis van de geldende beheersverordening. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Om deze reden wordt ook niet voorzien in nieuwe mogelijkheden voor dakopbouwen. Daarom klopt het dat de aanduiding 'overige zone – extra bouwlaag' niet van toepassing is voor de straat van indiener en de omliggende straten. De gestelde voorwaarden zijn dan ook niet bedoeld voor de situatie van indiener. De voorwaarden gelden voor andere plekken.

Hetzelfde geldt voor de opmerkingen van indiener over de regeling voor dakopbouwen in de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwen' zoals staat in artikel 25.3 van de regels. Dit artikel gaat enkel over de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije waar het realiseren van een dakopbouw, mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden, toegestaan is.

Voor het adres Polderstraat 36 is op 12 mei 2023 een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een dakopbouw / het verhogen van de kapconstructie. Dit betekent dat de dakopbouw gerealiseerd kan worden. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze omgevingsvergunning niet ter discussie gesteld. Voor een herhaling van een langdurig proces hoeft dan ook niet gevreesd te worden. De omgevingsvergunning blijft geldig en op basis van deze vergunning kan de dakopbouw gebouwd worden. Eenmaal gebouwd is de dakopbouw toegestaan, omdat het een vergund bouwwerk is. Dat volgt uit artikel 23.3.

Er wordt op dit moment gemeentebreed nagedacht over het al dan niet toestaan van dakopbouwen of extra bouwlagen in bepaalde wijken. Zodra dit beleid gereed is, zal dit vertaald worden in het Omgevingsplan Utrecht dat vanaf 2024 alle Utrechtse bestemmingsplannen gaat vervangen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

1. Functie Draaiweg 42

Indiener vraagt om de functie Maatschappelijk van het perceel Draaiweg 42 aan te passen naar de functie wonen omdat de woning in gebruik is als reguliere woning.

Gemeentelijke reactie

De woning is een voormalige pastoriwoning die voorheen bij de naastgelegen kerk hoorde. Uit archiefonderzoek is inmiddels gebleken dat de woning legaal in gebruik is als reguliere woning. Aan het verzoek van indiener om de functie aan te passen, wordt daarom tegemoetgekomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de functie Maatschappelijk van het perceel Draaiweg 42 aangepast naar de functie Wonen conform bestaand legaal gebruik.

Zienswijze 4

1. Onduidelijkheid

Indieners vinden dat de reikwijdte van deze wijziging onvoldoende duidelijk is geworden op basis van de stukken. Raakt deze wijziging alleen de rubrieken als vermeld in het document, of reikt dit verder? Zo is er bijvoorbeeld in verordeningen voor dit deel van de Singel een vergunningsstelsel met toetscriteria over beheer en inrichting van de openbare weg van kracht. Blijft dit gehandhaafd?

Indieners gaan er vooralsnog van uit dat dit het geval is. Indieners willen hiermee aangeven dat zij hier vanuit gaan en daaraan gehecht zijn.

Gemeentelijke reactie

Op de verbeelding is te zien welke functies en aanduidingen van toepassing zijn voor een locatie. In de regels is te lezen wat dit dan concreet inhoudt voor het gebruik en voor het bouwen. Ook zijn algemene regels opgenomen, die voor grotere gebieden gelden. Die regels zijn opgedeeld per onderwerp, zodat vrij eenvoudig na te gaan is welke regels van toepassing zijn op het moment dat iemand een activiteit wil gaan ondernemen, bijvoorbeeld een functiewijziging, grondwerkzaamheden of het bouwkundig veranderen van een woning. Daarmee is de reikwijdte van het nieuwe bestemmingsplan groot, maar ook niet groter dan hiervoor geschetst. De Weerdsingel Oostzijde is onderdeel van Rijksbeschermd stadsgezicht Utrecht. Daarom is in de geldende beheersverordening (De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen) bepaald dat voor diverse werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden een vergunning nodig is. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verbreden van wegen en praktisch alle graafwerkzaamheden. De benodigde vergunning wordt alleen verleend als dat verenigbaar is met de beschermde waarden van het stadsgezicht. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het beschermde gezicht. Daarvoor is de functie Waarde – Beschermd stadsgezicht aangegeven. Hiermee wordt het bestaande vergunningstelsel in een modernere vorm doorgezet. Het nieuwe vergunningstelsel geldt ook voor meer activiteiten. Het geldt voor meer werken en werkzaamheden. Voor slopen geldt straks ook een vergunningstelsel in het bestemmingsplan. Het nieuwe stelsel geldt niet meer voor het veranderen van de kenmerkende gevels die langs de singel staan. Daarvoor zijn bouwregels in de plaats gekomen in de functie Waarde – Beschermd stadsgezicht. Een omgevingsvergunning voor het bouwen blijft nodig voor gevelveranderingen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan blijft het beschermd stadsgezicht langs de singel beschermd met een vergunningstelsel.

2. Geldend bestemmingsplan

Er zijn geen documenten voorgelegd die de geldende eisen van het vigerende bestemmingsplan weergeven. Dit vinden de indieners lastig. Dit maakt het ze onmogelijk om te beoordelen welke exacte wijzigingen zijn voorgenomen. In dit verband vragen indieners om aan te geven hoe zij dat vooralsnog op korte termijn kunnen ontvangen?

Gemeentelijke reactie

Voor de Weerdsingel Oostzijde geldt nu geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening. Dat is de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. In deze verordening staan de huidige regels voor het bouwen en gebruiken van gronden per perceel aangegeven. De beheersverordening is digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Rijksmonument Weerdsingel Oostzijde

Een deel van de Weerdsingel Oostzijde heeft de status van Rijksmonument (kaden tot met de voorgevels van de huizen). Deze classificatie zien de indieners niet terug in de bijgeleverde kaart. Indieners gaan ervanuit dat deze – van Rijkswege toegekende aanwijzing – door deze herziening niet kan vervallen.

Gemeentelijke reactie

Met dit nieuwe bestemmingsplan vervalt de status als Rijksmonument van de Weerdsingel Oostzijde niet. Wat wel en geen Rijksmonument is, wordt niet in een bestemmingsplan bepaald. Op basis van de Erfgoedwet wijst de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap Rijksmonumenten aan. Het bestemmingsplan wordt op basis van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

4. Verkeer in plaats van groen en andersom

Op de kaarten hebben de kaden van de Weerdsingel Oostzijde de bestemming Groen. De rotonde bij de Noorderbrug is als groenstrook ingericht en heeft de bestemming Verkeer. Volgens indieners klopt dit niet. In dit verband verzoeken zij de rotonde – waarvan het groen door bewoners wordt onderhouden – de bestemming Groen toe te kennen. Hetzelfde geldt voor de groenstrook bij de

toegang naar die brug: aan een deel dat nu verhard is – en dus de bestemming ‘verkeer’ moet hebben – is nu (ten onrechte) de bestemming ‘groen’ toegekend. Indieners vragen om dit aan te passen naar de huidige situatie dan wel dit voor te leggen als een voorgenomen wijziging.

Gemeentelijke reactie

De rotonde is bedoeld voor gemotoriseerd verkeer. Het bestaat uit rijwegen en grondvoorzieningen. Dat past binnen het toegestane gebruik van de toegekende functie (bestemming): Verkeer – Verblijfsgebied. Daarbinnen is het ook mogelijk dat het beheer van het groen door bewoners wordt gedaan. Het is niet nodig om een andere functie (bestemming) toe te kennen aan de groenvoorzieningen. Voor de Noorderbrug zien we wel reden om de gegeven functies aan te passen en zo tegemoet te komen aan de zienswijze. Het brugdek en de aansluitende weg (richting de rotonde) hebben de functie Verkeer – Verblijfsgebied gekregen. De aangrenzende, brede trottoirs liggen in de functie Groen. Op zich zijn bruggen en de aansluitende trottoirs in die functie toegestaan, maar met de gekozen grenzen ligt de brug in de functie Verkeer – Verblijfsgebied, terwijl een groot deel van het landhoofd en de aansluitende infrastructuur in de functie Groen liggen. Voor een eenduidigere regeling zijn de grenzen van de functies Verkeer – Verblijfsgebied, Groen en Water aangepast zodat de brug en de aansluitende trottoirs helemaal in de functie Verkeer – Verblijfsgebied liggen. Hiermee wordt ook beter aangesloten bij de manier waarop de even verderop gelegen Van Asch van Wijkbrug geheel in de functie Verkeer – Verblijfsgebied is gelegd.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de grenzen van de functies Verkeer – Verblijfsgebied, Groen en Water aangepast bij de Noorderbrug zodat de brug en de aansluitende trottoirs helemaal in de functie Verkeer – Verblijfsgebied liggen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

1. Functie Wittevrouwensingel 93

Indiener vraagt om aan het pand Wittevrouwensingel 93 de functie Gemengd toe te kennen in plaats van de functie Wonen zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Indiener geeft aan dat in het pand bedrijven zijn gevestigd en verwijst hierbij naar de plankaart van het bestemmingsplan Griftpark dat gold voorafgaand aan de geldende beheersverordening.

Gemeentelijke reactie

In de beheersverordening Griftpark geldt voor de locatie besluitsubvlak 1. In besluitsubvlak 1 zijn naast de functie wonen verschillende functies toegestaan zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren. Besluitsubvlak 1 uit de beheersverordening sluit aan bij de bestemming ‘Gemengde doeleinden’ uit het voorgaande bestemmingsplan ‘Grifthoek e.o.’ uit 2000.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de toegestane functies uit de geldende beheersverordening overgenomen. Aan het perceel is de functie ‘Wonen’ toegekend met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – werken in de wijk’. De functie ‘Wonen’ houdt in dat wonen is toegestaan in het hele pand. Met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – werken in de wijk’ worden op de begane grond diverse bedrijfsmatige, maatschappelijke en culturele functies toegestaan.

Indiener wil dat de locatie bestemd wordt voor gemengde doeleinden. Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt de functie Gemengde doeleinden niet gebruikt. Met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – werken in de wijk’ in de functie ‘Wonen’ komen de activiteiten terug zoals die ook zijn toegestaan in de geldende beheersverordening. Hiermee is er sprake van een gemengde functie zoals indiener vraagt.

Via de functieaanduiding ‘werken in de wijk’ zijn administratieve werkzaamheden toegestaan, wat in feite neerkomt op kantoren. Hiermee zijn er alleen op de begane grond administratieve

werkzaamheden toegestaan en niet op de verdiepingen. Om conform de beheersverordening administratieve werkzaamheden ook op de verdiepingen toe te staan, is dit alsnog mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan.

Overigens is er in het vast te stellen bestemmingsplan voor gekozen om de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk' te veranderen in de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk'. Zo wordt duidelijker dat het niet over woonfuncties gaat. Inhoudelijk zijn de regels hiermee niet veranderd.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de aanduiding 'kantoor' aan de locatie toegevoegd zodat administratieve werkzaamheden ook op de verdiepingen zijn toegestaan conform de geldende beheersverordening.

Zienswijze 6

1. Brug Wolvenplein

Indiener maakt bezwaar tegen de afbakening van het bestemmingsplan ter hoogte van de Wittevrouwensingel 104/105. Het bestemmingsplan wordt hier voor een klein stuk – in plaats van in het hart van de Stadsbuitengracht – afgebakend tot aan de oeverzijde aan de Wittevrouwensingel. Dit wijkt af van hoe het plan wordt begrensd aan de zuidzijde van de Stadsbuitengracht. Indiener denkt dat dit het (voor de gemeente) – in het kader van de herontwikkeling van voormalige gevangenis aan het Wolvenplein – gemakkelijker maakt om hier een brug aan te leggen. De plannen voor de plaats van deze brug zijn nog niet (officieel) ter inzage gelegd voor inspraak.

Indiener vindt het om die reden voorbarig van de gemeente om de grens van het bestemmingsplan hierop aan te passen. Deze grensinconsequentie lijkt er volgens indiener op gericht om het proces voor de locatie van de geplande brug voor de gemeente te vergemakkelijken en de inspraakmogelijkheden voor de burger te beperken. Indiener denkt dat er een soort 'status aparte' voor dit gebiedsdeel wordt gecreëerd.

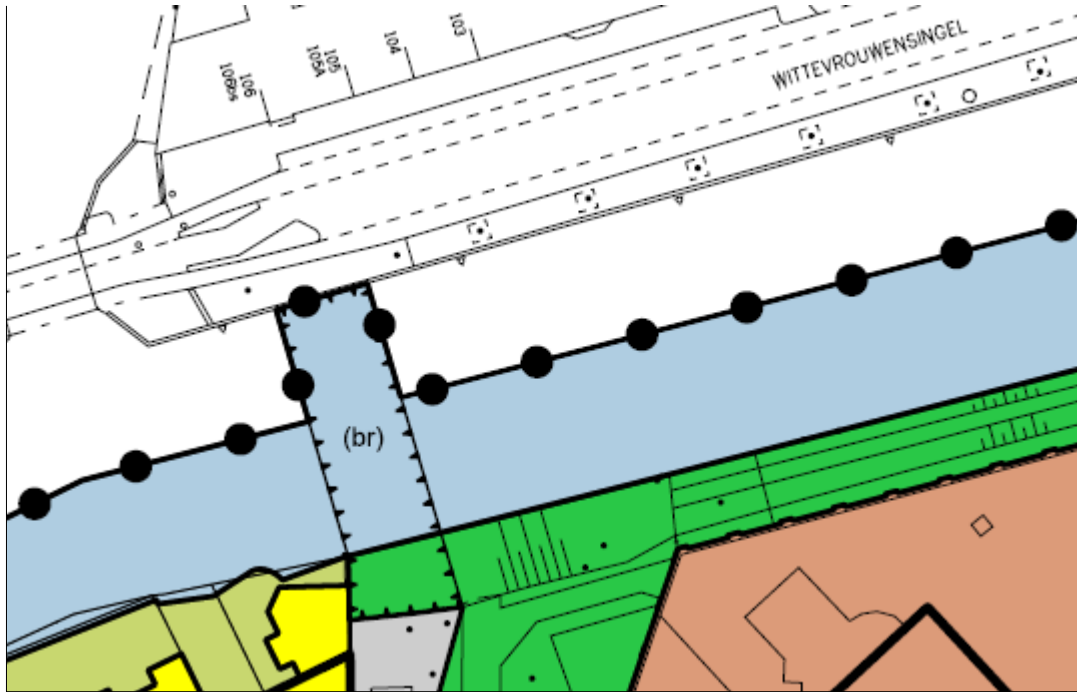
Gelet op andere bruggen over de stadsbuitengracht die grenzen aan en deel uitmaken van dit bestemmingsplan, is te zien dat de grens van het bestemmingsplan gewoon door het hart van de stadsbuitengracht én daarmee ook van de bruggen lopen (zie bijvoorbeeld Noorderbrug en Asch van Wijckbrug). Er is geen reden om de grens van het bestemmingsplan zo te bepalen dat de brug buiten dit bestemmingsplan komt te liggen. Indiener wil graag dat de gemeente deze inconsequentie recht trekt oftewel dat de grens van het bestemmingsplan ter hoogte van Wittevrouwensingel 104/105 gewoon in het hart van de Stadsbuitengracht komt te liggen.

Gemeentelijke reactie

Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de geldende beheersverordening voor het Griftpark. De grens van die beheersverordening is daarom de plangrens van dit nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan hebben we gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsneutraal mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen.

Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, is de plangrens van dit nieuwe bestemmingsplan niet vastgelegd om de realisatie van een brug makkelijker te maken voor de herontwikkeling van de voormalige gevangenis aan het Wolvenplein. Op de plek van de 'inkeping' op de Stadsbuitengracht geldt het bestemmingsplan Binnenstad. Dit bestemmingsplan (uit 2010) staat daar al een brug toe. Dit is te zien op onderstaande uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Binnenstad.

*Waar de aanduiding '(br)' is aangegeven, is een brug toegestaan. De daadwerkelijke bouw van de brug wordt afgewogen binnen het project herontwikkeling Wolvenplein. Dit heeft geen relatie met dit nieuwe bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark.
Voor het project Wolvenplein wordt te zijner tijd een apart traject gestart voor een wijziging van het bestemmingsplan of een wijziging van het omgevingsplan. Om deze redenen zien wij geen aanleiding om de plangrens hieraan te passen.*



Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5 Bestuurlijke lus

5.1 Beroepsprocedure

Verschillende woningeigenaren en de eigenaar van de locatie aan de Oudemansstraat 2 in Utrecht hebben beroep ingesteld. In een uitspraak van 24 juli 2024 heeft de Raad van State het beroep van de eigenaar van de locatie aan de Oudemansstraat 2 ongegrond verklaard. De beroepsprocedure is in zoverre beëindigd (einduitspraak).

Voor de andere beroepen heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan om de raad in de gelegenheid te stellen de in het bestemmingsplan geconstateerde gebreken tijdens de beroepsprocedure te herstellen (bestuurlijke lus). De gemeente is opgedragen voor deze planonderdelen zo nodig een nieuw besluit te nemen.

Volgens overweging 14.3 van de tussenuitspraak hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet te worden toegepast. Dit betekent dat het gewijzigde of nieuwe besluit niet opnieuw als ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd. Tegen het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden alsnog beroep instellen. De woningeigenaren die eerder beroep hebben ingesteld, hoeven niet opnieuw beroep in te stellen. Zij kunnen bij de Raad van State een zienswijze indienen over de manier waarop de gebreken zijn hersteld.

In hoofdstuk 2 van dit vaststellingsrapport wordt ingegaan op de relevante onderdelen van de uitspraak en wordt aangegeven of, en zo ja hoe, het bestemmingsplan is aangepast.

5.2 Inhoud tussenuitspraak

Dubbelbestemming "Waterstaat"

Volgens overweging 6.2 van de tussenuitspraak ontbreekt in de verbeelding de dubbelbestemming "Waterstaat" langs de Vecht en de Weerdsingel W.Z.. Dit gebrek kan volgens overweging 14.1 van de tussenuitspraak worden hersteld door alsnog nader af te wegen of de dubbelbestemming van toepassing moet zijn op de gronden langs de Vecht en de Weerdsingel W.Z.

10%-afwijkingsbevoegdheid

Volgens artikel 26.3, aanhef en onder 1, van de planregels kunnen burgemeester en wethouders, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag.

Volgens overweging 8.3 is niet duidelijk of deze afwijkingsbevoegdheid ook is bedoeld voor feitelijk bestaande legale situaties zonder specifieke aanduiding in de verbeelding. Ook is niet duidelijk waarom de afwijkingsbevoegdheid niet ook betrekking heeft op de (feitelijk bestaande legale) oppervlakte en inhoud van gebouwen. Dit gebrek kan worden hersteld door alsnog nader te motiveren hoe artikel 26.3, aanhef en onder 1, van de planregels is bedoeld en waarom de regeling is beperkt tot hoogtematen en bebouwingspercentages.

Bed & breakfast

Volgens artikel 31.5, eerste lid, aanhef en onder c, van de planregels is de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner, in de woning aanwezig als er gasten zijn.

Volgens overweging 8.6 is bij letterlijke lezing van dit artikellid nauwelijks vermijdbaar dat iemand die bed & breakfast aanbiedt, daarmee in strijd handelt. Dit gebrek kan worden hersteld door nader af te wegen of deze beperking nodig is.

Huurweerstraat 32

Voor de locatie Hurweerstraat 32 geldt de functie "Wonen" met de aanduiding "garagebox". Op locaties met de aanduiding "garagebox" zijn uitsluitend garageboxen toegestaan. Andere gebruiksmogelijkheden zijn daarmee dus uitgesloten. Volgens overweging 11.2 is het uitsluitende gebruik als garagebox niet in overeenstemming met het eerder toegestane gebruik in de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.". Dit gebrek kan worden hersteld door alsnog de aanduiding "garagebox" voor deze locatie van de verbeelding te verwijderen en nader af te wegen of en zo ja, voor welke andere aanduiding deze locatie in aanmerking komt.

Complex Autoweerd

Aan de achterzijde van een groot deel van de woningen aan de Weerdsingel O.Z., de Bellamystraat en de Duifstraat bevindt zich een binnenterrein. Aan dit binnenterrein en aan de locatie aan de Weerdsingel O.Z. 44 is de functie "Werken in de wijk" toegekend. Deze functie biedt ruimte voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk.

Volgens overweging 12.7 kan de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan niet volstaan met de afweging of de gebruiksmogelijkheden vergelijkbaar zijn met eerder toegestane gebruiksmogelijkheden. De raad moet ook afwegen of die mogelijkheden ter plaatse nog steeds gewenst zijn. De raad heeft deze afweging niet gemaakt, ook niet ten aanzien van de voorzieningen die eerder niet waren toegestaan, zoals scholen en kinderdagverblijven. Dit gebrek kan worden hersteld door alsnog nader af te wegen welke gebruiksmogelijkheden voor dit plandeel ruimtelijk gewenst en aanvaardbaar zijn.

5.3 Wijziging planregels en verbeelding

Dubbelbestemming "Waterstaat"

In de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o." en de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" waren specifieke regels opgenomen in verband met waterkeringen (respectievelijk besluitsubvlak 17 en het vlak waterkering). Het gaat om gronden aan weerszijden van de Vecht (bij de Lagenoord, de Hogenoord, de Lauwerecht, de Bemuurde Weerd W.Z. en de Bemuurde Weerd O.Z.) en om gronden langs de Weerdsingel (bij de Weerdsingel W.Z.). Met deze regels werd gewaarborgd dat bebouwing niet zonder meer langs de betreffende oevers kan worden opgericht.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan is deze dubbelbestemming onbedoeld niet langs de Vecht en de Weerdsingel opgenomen. Deze fout op de verbeelding wordt hersteld door voor deze locaties alsnog de functie "Waterstaat" op te nemen.

10%-afwijkingsbevoegdheid

In een bestemmingsplan is vaak een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor kleine afwijkingen van bouwregels. In voorliggend bestemmingsplan is deze afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 26.3 van de planregels. Deze afwijkingsmogelijkheid beoogt flexibiliteit te bieden bij nieuwbouw en is niet bedoeld voor feitelijk bestaande legale situaties. De regeling geldt bovendien alleen voor de situaties waarvoor op een locatie regels over hoogten of bebouwingspercentages zijn opgenomen. De regeling geldt niet voor inhoud en oppervlakte van gebouwen, omdat een afwijking van 10% hierbij een te groot impact kan hebben.

Op dit onderdeel is er geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

Bed & breakfast

Artikel 31.5 heeft betrekking op bed-and-breakfast en op particuliere vakantieverblijf. Er is een duidelijk verschil tussen bed-and breakfast (B&B) en particuliere vakantieverblijf. Bij particuliere vakantieverblijf wordt de woning verhuurd in afwezigheid van de verhuurder, bij B&B is de bewoner aanwezig en voorziet hij in logies en ontbijt. Om woonruimteonttrekking en aantasting van de leefbaarheid te voorkomen, is in de planregels opgenomen dat de woning voor minimaal 50% in

gebruik moet blijven door de bewoner (met huishouden) en dat de hoofdbewoner ook zelf in de woning aanwezig is. Het is niet de bedoeling dat de (hoofd)bewoner zijn huis niet kan verlaten om bijvoorbeeld even boodschappen te doen.

Artikellid 31.5, eerste lid, aanhef en onder c, was te strikt geformuleerd en wordt daarom als volgt gewijzigd:

31.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 30, lid 30.2, onder 1 d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:

(...)

- c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is **in de regel** in de woning aanwezig als er gasten zijn.

Huurweerstraat 32

Op basis van de beheersverordening “Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.” waren op deze locatie dienstverlening, bedrijven tot en met categorie B1, maatschappelijk, kantoor en wonen toegestaan. Er zijn geen redenen deze gebruiksmogelijkheden hier niet opnieuw toe te staan. Op de verbeelding wordt daarom de aanduiding “garagebox” vervangen door de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk”. Deze aanduiding biedt ruimte voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en sluit aan bij de eerder toegestane gebruiksmogelijkheden.

Complex Autoweerd

Op basis van de beheersverordening “Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.” waren op het binnenterrein en op de locatie aan de Weerdsingel O.Z. 44 bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan, een autoherstelbedrijf en nutsvoorzieningen. De in voorliggend bestemmingsplan toegestane bedrijven in de categorieën A en B1 komen min of meer overeen met deze gebruiksmogelijkheden. De bedrijfsactiviteiten in de categorieën A en B1 zijn weinig milieubelastende bedrijfsactiviteiten. Deze bedrijfsactiviteiten passen bij functiemenging in de wijk en zijn daarmee in beginsel direct beneden woningen mogelijk. De functie “Werken in de wijk” laat ook administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming toe. Ook deze activiteiten passen bij functiemenging in de wijk en zijn daarmee in beginsel direct beneden woningen mogelijk. Op een binnenterrein, zoals het terrein achter een groot deel van de woningen aan de Weerdsingel O.Z., de Bellamystraat en de Duifstraat, kunnen deze activiteiten tot onaanvaardbare geluidsoverlast leiden. De afweging of nieuwe activiteiten ruimtelijk aanvaardbaar zijn, kan pas in een concreet geval plaatsvinden. In de planregels wordt daarom een nader afwegingsmoment opgenomen voor nieuwe activiteiten op locaties met de aanduiding “specifieke vorm van wonen – binnenterrein”. Op de verbeelding wordt de locatie achter de woningen aan de Weerdsingel O.Z., de Bellamystraat en de Duifstraat aangeduid als “specifieke vorm van wonen – binnenterrein”.

Aan artikellid 17.4 van de planregels wordt het volgende onderdeel 7 toegevoegd:

17.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

(...)

- 7. Nieuwe activiteiten op een locatie met de aanduiding “specifieke vorm van wonen – binnenterrein”. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van deze regel, als is aangetoond dat de nieuwe activiteit niet zal leiden tot onaanvaardbare geluidhinder bij de aangrenzende woningen.