Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder

november 2020

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN VOORDORP – VOORVELDSEPOLDER 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 5
2.3 ONDERBOUWING INPASSING LOOPBRUG EN COLONNADE SMIJERSLAAN 2 EN 4 7

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 8

ZIENSWIJZE 1 8
ZIENSWIJZE 2 8
ZIENSWIJZE 3 8

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de stad en bestaat uit de wijk Voordorp, de Sartreweg, de Kögllaan, enkele straten rond het De Munnikplein en een deel van de Voorveldsepolder.

Het plangebied heeft de volgende grenzen: in het westen de Oosterspoorbaan, in het noorden de spoorbaan Utrecht-Amersfoort, in het oosten de rijksweg A27 (de rijksweg valt buiten dit plan), in het zuiden de Habib Bourguibastraat en de groenstrook in het oostelijke verlengde van deze straat tot aan de A27, de Sartreweg tot aan het verkeersplein De Berekuil, de Huizingalaan. En de Voorveldsepolder ten oosten van de A27 tot de gemeentegrens met de gemeente De Bilt.
Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.2 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 juni tot en met donderdag 16 juli 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de wettelijke eisen.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om

te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. 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 raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Inhoud van de zienswijzen

Twee zienswijzen gaan over het ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders om hogere waarden voor de maximale geluidsbelasting vast te stellen. Zonder dat besluit is het bestemmingsplan niet volledig uitvoerbaar en daarom worden de zienswijzen besproken in dit rapport. Met de hogere waarden biedt het bestemmingsplan ruimte aan bewoners om een dakopbouw te bouwen. Omdat de gemeente de mogelijkheid om de dakopbouw te realiseren niet wil beperken, wordt het bestemmingsplan niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen. Het is vervolgens aan de bewoners zelf of zij van deze mogelijkheid gebruik maken.

De derde zienswijze gaat over het beleid over kamerverhuur in woningen en de doorwerking daarvan in het bestemmingsplan. De indiener merkt op dat er in de praktijk drie studenten in een zelfstandige woning kunnen wonen, zonder dat hiervoor een omzettingsvergunning nodig is. Dit bestemmingsplan wijzigt het woonbeleid niet en de zienswijze is daarom geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen.

Conclusie: de zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen uitgebreid besproken.

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

Bij de ambtshalve controle tijdens de ter inzagelegging bleek dat zowel de verbeelding als de regels nog enkele onjuistheden bevatten. Deze worden nu hersteld.

2.2.1.1 Aanpassingen op de verbeelding

De verbeelding wordt op de volgende plaatsen aangepast:

1. De functie Groen in de Romerostraat ter hoogte van de volkstuinen heeft ten onrechte de aanduiding “zone bouwen”. Deze aanduiding wordt verwijderd.
2. David Ben Goerionstraat 37: de grens van de functie Wonen wordt aangepast, omdat de gemeente snippergroen verkocht heeft.
3. Bij de ingang van het appartementengebouw naast het perceel de Chico Mendesstraat 35 wordt de functie Wonen aangesloten op de eigendomsgrens.
4. Bij de Augusto Sandinostraat wordt de functie Water aan de waterloop gegeven.
5. Het voetpad dat door de binnentuin die tussen de Augusto Sandinostraat en de Simon Bolivarstraat ligt en twee delen van de Augusto Sandinostraat met elkaar verbindt, krijgt de functie Verkeer - Verblijfsgebied in plaats van Groen, omdat het doel van die functie beter aansluit bij het feitelijke gebruik.
6. De gebouwen met de functie Maatschappelijk die bij het volkstuinencomplex ‘Ons Buiten’ horen hebben per gebouw de aanduiding ‘overige zone - bouwen’ en de aanduiding ‘overige zone - omgevingskwaliteit’. De aanduiding wordt over het hele vlak van de functie gelegd, conform de systematiek van het plan, en de aanduiding ‘overige zone - omgevingskwaliteit’ wordt geschrapt, omdat deze gebouwen met de functie Maatschappelijk niet behoren tot de omgevingskwaliteiten die beschreven staan in de betreffende bijlage van het bestemmingsplan.
7. Het fietspad langs het spoor, de Kögllaan, heeft in het ontwerp aan de zuidkant de functie Verkeer - Verblijfsgebied, aan de noordzijde de functie Groen. Dat is niet logisch. De bestemming Groen wordt daarom vervangen door Verkeer - Verblijfsgebied, zodat de Kögllaan in zijn geheel zichtbaar wordt op de kaart.

8. Op de Professor Bijvoetlaan, tussen de Professor Fischerlaan en het De Munnikplein, wordt aan beide zijden van de laan de grens tussen de functies Wonen en Verkeer – Verblijfsgebied aangepast aan de feitelijke situatie.
9. Het fietspad dat door het woonblok aan de noordkant van de Professor Fischerlaan loopt, in het verlengde van de Professor Bijvoetlaan, krijgt de juiste functie, namelijk Verkeer – Verblijfsgebied, met een aanduiding dat de bestaande overbouwing is toegestaan.

2.2.1.2 Aanpassingen in de regels

De regels worden als volgt aangepast:

1. In artikel 7, lid 7.2 wordt na “in stand houden van” het woord “van” geschrapt.
2. In artikel 9 is als gevolg van de verbetering van de plankaart (fietspad door het woonblok aan de Professor Ficherlaan, zie paragraaf 2.2.1.1) onder vernummering van onderdeel 2 naar 4 een nieuw onderdeel 2 ingevoegd in lid 9.2: 2. Op de locatie met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overbouwing" is de bestaande overbouwing toegestaan voor een aangrenzende woning. In de overbouwing zijn de activiteiten toegestaan die in die aangrenzende woning mogen.
3. In artikel 9, lid 2 is een activiteit toegevoegd die bij de functie Verkeer-Verblijfsgebied past. Het betreft de activiteit “*Op de Smijerslaan is tussen gebouwen met de functie maatschappelijk, het bouwen en gebruiken van een overdekte loopbrug en een overdekte voetgangersoversteek toegestaan. De loopbrug is maximaal 4 meter breed, 9 meter hoog en de vrije hoogte onder de loopbrug bedraagt minimaal 4,2 meter. De overdekte voetgangersoversteek is maximaal 3 meter breed, 6 meter hoog en de vrije hoogte onder de voetgangersoversteek bedraagt minimaal 4,2 meter.”* Deze activiteit is toegevoegd om de bestaande loopbrug die ontbreekt in het ontwerp toe te staan. De activiteit is zo geformuleerd dat een verplaatsing van de loopbrug mogelijk is en daarbij ook een overdekte voetgangersoversteek gebouwd mag worden. De ruimtelijke inpassing hiervan is onderbouwd in paragraaf 2.3.
4. In artikel 13: in de verwijzing naar de aanduiding op de plankaart wordt “standplaatsen” vervangen door “wooneenheden” (op de plankaart staat "wooneenheden" in plaats van "standplaatsen", omdat de wettelijke standaard voor bestemmingsplannen geen aanduiding heeft voor het aantal standplaatsen en het gebruik van die standaarden in verband met de digitale raadpleegbaarheid nodig is) en in lid 13.2 onder d2, wordt het woord “van” geschrapt.
5. In artikel 16, lid 16.1, onder 2, wordt de zinssnede “met de aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit“ vervangen door: als overige zone – omgevingskwaliteit.
6. In artikel 16, lid 16.3, onder 1, wordt de regel “het hoofdgebouw is niet opgenomen op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 4 bij de regels en op de locaties geldt geen functie die het bouwen verbiedt“ vervangen door: de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als overige zone – omgevingskwaliteit en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt.
7. In artikel 17, lid 17.1, onder 4, wordt de eerst voorkomende zinsnede “van toepassing” geschrapt.
8. In artikel 17, lid 17.4, onder 2, wordt de zinsnede “*voor zover de vergunning niet op grond van de regel onder 3 geweigerd moet worden verlenen*” geschrapt omdat er in dit bestemmingsplan geen regel onder 3 bestaat. Aan de overgebleven zinsnede wordt het woordje “*verlenen*” toegevoegd waarmee de regel onder 2 komt te luiden “*burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:”*.
9. In artikel 17, lid 17.4, onder 2, wordt de regel onder a “*als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;*”, vervangen door “*als een nieuw of te verbouwen hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met*

de te vervangen of te verbouwen bebouwing" om expliciet helder te maken dat het verbouwen van een hoofdgebouw ook onder de werkingssfeer van deze regel valt.

10. In artikel 17, lid 17.6, onder 1, wordt de zinsnede "om af te wijken een regel" aangepast in "om af te wijken van een regel".
11. In artikel 21, lid 21.3, onder 3, wordt de verwijzing naar de beleidsregels geactualiseerd door "Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten" te vervangen door: beleidsregels "Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten)".

2.3 Onderbouwing inpassing loopbrug en colonnade Smijerslaan 2 en 4

Voor de locatie van de school van Nimeto aan de Smijerslaan 2 en 4 is aan de functie Verkeer-Verblijfsgebied een activiteit toegevoegd. Deze activiteit maakt het mogelijk de bestaande loopbrug te vervangen voor een nieuwe loopbrug en wordt het mogelijk om een overdekte voetgangersoversteek (colonnade) tussen de schoolgebouwen te realiseren. Deze aanpassing in de regels is in paragraaf 2.2 omschreven.

De loopbrug en colonnade zijn onderdeel van een groter plan voor Nimeto en de omgeving. De ambitie van dit plan is de school beter naar buiten toe te presenteren en om de omgeving van de school een kwaliteitsimpuls te geven door deze te vergroenen en er een ontmoetingsplek te maken voor de buurt en de studenten. Dit plan zal fasegewijs worden gerealiseerd.

De loopbrug en colonnade verbinden twee schoolgebouwen met elkaar en dienen als omzoming van een openbaar toegankelijk (school)plein dat gebruikt kan worden voor studenten en de buurt. Het deel tussen de colonnade wordt een 'shared space'. Hier maken voetgangers, fietsers en auto's gebruik van dezelfde verkeersruimte en wordt de rijbaan onderbroken. De relatie met het achterliggende buurtje blijft behouden door de boomstructuur langs de Smeijerslaan te versterken en ook door aan de andere zijde bomen aan te planten in grasstroken.

De ruimtelijke opzet van het gebied verandert niet wezenlijk. In de huidige situatie is er namelijk al een loopbrug aanwezig die de twee schoolgebouwen met elkaar verbindt. In de nieuwe situatie wordt deze ongeveer 10 meter zuidelijker gepositioneerd en komt er ook een colonnade. Deze worden zo ingepast dat de bestaande bomen behouden kunnen blijven. De ondersteunende kolommen worden geplaatst in de lijn van de bomen langs de weg. Hierdoor worden de looproutes niet gehinderd. Door de open ruimte van ruim 4 meter onder de brug blijft de zichtlijn in de richting van de woonbuurt aan de noordzijde van de school behouden. Het autoverkeer kan onder de loopbrug en colonnade (over het plein) door rijden. De auto is hier te gast.

Participatie

Het wijkbureau heeft met bewoners gesproken over hun wensen voor de openbare ruimte rondom de school Nimeto en aanvullende wensen voor de wijk. Ook Nimeto heeft gesproken met bewoners over hun bezwaren en wensen voor de verbouwing van de school en vooral de colonnade. Op 3 november 2020 is er een bewonersavond geweest. In het gesprek tussen bewoners en Nimeto is geconstateerd dat bijvoorbeeld met een andere materialisatie van de colonnade en het plaatsen van een hekwerk om een speelplaats tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren van bewoners.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener geeft aan dat uit een recent rapport van de WHO en het RIVM blijkt dat de verhoging van de geluidswaarden schadelijk is voor de volksgezondheid en verzoekt de gemeente om de vaststelling van hogere grenswaarden ten aanzien van geluid te heroverwegen.

Reactie
De vaststelling van hogere grenswaarden vanwege wegverkeerslawaai van de rijksweg A27 en railverkeerslawaai van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort/Hilversum is alleen nodig om bewoners de mogelijkheid te geven om een dakopbouw te bouwen. In het plangebied Voordorp – Voorveldsepolder geldt de hogere grenswaarde alleen voor een beperkt aantal adressen. Het gaat om nog te bouwen dakopbouwen op woningen in het noordwestelijk en oostelijk deel van het plangebied die op bijlage 6 bij de regels met een groene kleur zijn aangeduid.
Op sommige woningen staan al dakopbouwen. Het is vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid niet meer dan redelijk eigenaren die nu nog geen dakopbouw hebben die mogelijk ook te bieden. Daarvoor is de toepassing van een hogere grenswaarde nodig. De wet staat toe om met hogere grenswaarden af te afwijken van de voorkeursgrenswaarden voor geluid van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Met de vaststelling van de hogere waarden is er volgens de gemeente sprake van een goed woon- en leefklimaat. Een bewoner die het geluidsniveau te hoog vindt, kan zelf beslissen om geen dakopbouw te realiseren. Zie ook de reactie bij zienswijze 2.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Indiener geeft aan dat geluidschermen langs de rijksweg A27 en Biltse Rading en de andere in het bestemmingsplan genoemde wegen effectief zijn en dat geen besluit moet worden genomen om de norm aan te passen.

Reactie
De Wet geluidhinder geeft de grenswaarden (normen) aan, waaraan moet worden voldaan in nieuwe gevallen, bijvoorbeeld bij woninguitbreiding door een dakopbouw. Diezelfde wet biedt ook de mogelijkheid om van die norm tot op zekere hoogte af te wijken door een hogere grenswaarde vast te stellen. Dat kan niet onbeperkt, ook bij een afwijking gelden maximale grenswaarden. Geluidschermen langs de A27 zijn geplaatst bij de bouw de woonwijk Voordorp. De Wet geluidhinder is van toepassing bij nieuwe ontwikkelingen. Er worden in het bestemmingsplan geen andere nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, dan de dakopbouwen op een aantal woningblokken. Voor die woningblokken die binnen de invloedsfeer van de rijksweg A27 en de spoorlijn Utrecht – Amersfoort/Hilversum liggen is, in het geval van het bouwen van een dakopbouw op een woning, een hogere grenswaarde nodig. Voor de bestaande woningen en dakopbouwen zijn de hogere grenswaarden als gevolg van de rijksweg en de spoorlijn niet van toepassing. Zie ook de reactie bij zienswijze 1.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

De zienswijze gaat over de hospitaregeling, artikel 21, lid 21.2, onder 3a, van het bestemmingsplan. De regel en de uitvoering van de regel wordt in het bestemmingsplan toegelicht

in paragraaf 2.4.3.4. Indiener is het niet eens met de uitvoering van de hospitaregeling, omdat iemand die slechts 10% van de woning in eigendom heeft, als “hospita” kan functioneren en de woning dan zonder vergunning kan verhuren aan twee andere personen. Daarmee kunnen er in de praktijk drie studenten in een zelfstandige woning wonen, zonder dat hiervoor een omzettingsvergunning nodig is. Dat kan volgens indiener een aantasting van de leefbaarheid van de buurt tot gevolg hebben. Indiener stelt daarom voor dat de hospitasituatie alleen mag gelden als de hospita 100% eigenaar is.

Reactie
Voor de duidelijkheid: de hospitaregeling staat niet in het bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het beleid over de manier waarop de gemeente beoordeelt of een woning voldoet aan de regels voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Een woning met een hoofdbewoner die twee kamers verhuurt aan studenten, wordt gezien als een zelfstandige woning. Zoals terecht uit de zienswijze van indiener blijkt, hoeft de hoofdbewoner dan geen omzettingsvergunning te hebben. De regels en het beleid over de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) houden rekening met het belang van een goede leefbaarheid, het behoud van voldoende zelfstandige woningvoorraad en met het belang dat er genoeg kamers voor studenten zijn.

Het huidige beleid is “strenger” dan het daarvoor geldende beleid: in plaats van 1% eigendom is de regel nu 10% en bovendien geldt nu de eis dat de eigenaar ook de hoofdbewoner is. Met die aanscherping wilde de gemeente voorkomen dat een pand eenvoudig als beleggingsobject verkocht en omgezet kon worden. De gemeente heeft bij de handhaving gekozen voor de 10% eigendoms-regel, om ouders niet de mogelijkheid te ontnemen om een woning te kopen voor hun (studerend) kind of kinderen en deze door het kind te laten onderverhuren aan maximaal twee personen.
De regeling blijkt in de praktijk goed te werken. De gemeente heeft tot nu toe nog geen signalen ontvangen dat beleggers of verhuurders proberen om de hospitaregeling te gebruiken om onder de omzettingsvergunning uit te komen. Bovendien zal het bewonen van een woning door drie studenten (waarvan één de hoofdbewoner is) in plaats van twee studenten met een hoofdbewoner over het algemeen niet leiden tot een aantasting van de leefbaarheid.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.