Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering

januari 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN GASLEIDING BEDRIJVENTERREIN LAGE WEIDE – DE WETERING 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 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.2.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 6
2.2.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 7
2.2.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 8
2.2.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 8

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 18

ZIENSWIJZE 1 18
ZIENSWIJZE 2 19

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering

Het plangebied bestaat uit het nieuwe tracé van de gastransportleiding vanaf het afsluiterschema Lage Weide tot aan het afsluiterschema aan de Proostwetering. Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van een regionale transportleiding (gasleiding) die hoogcalorisch gas transporteert. Deze gasleiding is noodzakelijk vanwege de sluiting van het Groningengasveld, wat betekent dat bedrijven verplicht moeten omschakelen naar hoogcalorisch gas of een duurzaam alternatief.

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, 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 wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

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

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 maart 2023 tot en met donderdag 20 april 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

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

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

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

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

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

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

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

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

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

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

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

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport januari 2024, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

Kabels in de grond

- Het beoogde tracé kruist meerdere elektriciteitskabels met midden- en hoogspanning, gasleidingen en bovengrondse objecten van Stedin op meerdere plaatsen.
- De assets van Stedin moeten 24/7 bereikbaar blijven in de voorbereidende- en bouwfase in verband met de betrouwbaarheid van de netten.
- Het verplaatsen van de kabels van Stedin is niet wenselijk en zeer kostbaar.

Toekomstige station

- Stedin is bezig met de uitwerking van een nieuw 50/21 kV station op het bedrijventerrein Rijpwetering waar ruimte voor gereserveerd moet worden (voor onder andere ook twee tracé's van 50 kV).

Vroege betrokkenheid van Stedin in het algemeen

- Stedin ziet graag dat bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en/of bij gebiedsontwikkelingen aandacht wordt geschonken aan diens assets.

Boringsvrije zone

- Door Vitens is gevraagd om een aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' op te nemen in de verbeelding en de regels en deze toe te lichten in de toelichting van het bestemmingsplan.

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.2.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

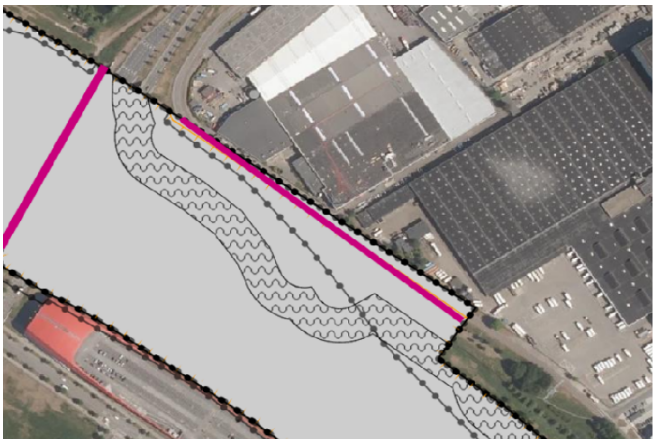
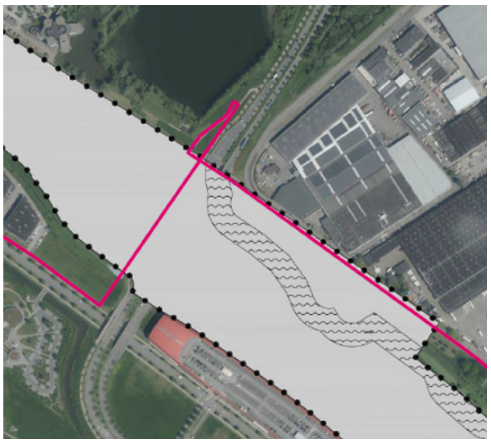
2.2.1.1 Er is een bestemming ‘milieuzone – boringsvrije zone’ aan de verbeelding toegevoegd voor de gronden waar een boringsvrije zone geldt, conform de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. In de regels is deze bestemming opgenomen in artikel 9 onder hoofdstuk 2 met de volgende regel:

9.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende laag in de bodem de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Leidsche Rijn;

9.2 Bouwregels
Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 meter onder het maaiveld zijn niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

2.2.1.2 De ligging van de leiding is op de verbeelding op enkele punten verschoven ten aanzien van de ligging van de leiding in het ontwerpbestemmingsplan. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van de gasleiding weergeven. Op de afbeelding links wordt de oude situatie onder het ontwerpbestemmingsplan weergeven, op de afbeelding rechts wordt de gewijzigde situatie weergeven.

2.2.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.2.2.1 In artikel 22.2 ('Algemene regels over wonen') wordt onder lid 5, onder a verwezen naar '(...) maximaal twee personen'. Dit is aangepast naar drie personen vanwege nieuwere, vastgestelde beleidsregels.

2.2.2.2 In artikel 22.3 ('Woningvorming en omzetting') wordt verwezen naar de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht. Deze beleidsregels zijn vervallen. De tekst in dit artikel is vervangen door:

"Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht waarin met name de regels voor de leefbaarheidstoets (zoals genoemd in hoofdstuk 3 Huisvestingsverordening, artikel 52) worden genoemd blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt...".

2.2.2.3 In artikel 22.4 ('Bedrijf-aan-huis') wordt in lid 1 onder e benoemd dat in afwijking van de regel onder b een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk kan gebruiken. Hierin werd foutief verwezen naar b. Dit is aangepast naar d. De tekst is nu als volgt:

"in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m²".

2.2.2.4 In bijlage 3 is de verouderde tekst over horeca-activiteiten verwijderd en is de meest recente Lijst van Horeca-activiteiten toegevoegd.

2.2.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.2.3.1 In paragraaf 3.3.4 (Externe veiligheid) wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting. Hierin is een kwantitatieve risicoanalyse opgenomen. Dit onderzoek is aangepast naar aanleiding van de verschuiving van de gasleiding. Er zijn geen gevolgen voor de oriëntatiewaarde. Het aangepaste onderzoek is in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.2.3.2 In paragraaf 5.4 (de artikelsgewijze toelichting, hoofdstuk 2 van de regels) is de bestemming 'milieuzone – boringsvrije zone' toegelicht. De volgende tekst is opgenomen:

Artikel 9 Milieuzone – Boringsvrije Zone
Deze bestemming heeft als doel om de beschermende laag in de bodem (het grondwaterwingebied Leidsche Rijn) te beschermen. Daarom zijn er regels opgenomen die het roeren van gronden dieper dan 40 meter onder het maaiveld niet toestaan. Hiervan kan worden afgeweken indien er toestemming is verkregen van het bevoegd gezag (de provincie).

2.2.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Hieronder volgt een opsomming van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de onderbouwing van het bestemmingsplan gelet op bijvoorbeeld nieuw vastgesteld beleid. In de onderbouwing zijn eveneens wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot stikstof.

2.2.4.1 In paragraaf 1.2 is figuur 1.1 vervangen op basis van de huidige ligging van het beoogde tracé.

2.2.4.2 In paragraaf 1.3 wordt in tabel 1.1 (vigerende bestemmingsplannen) het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik genoemd. Dit bestemmingsplan is niet meer geldend en inmiddels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Dit is verbeterd.

2.2.4.3 In paragraaf 3.3.8 (Natuurbescherming) is onder het kopje 'stikstofdepositie' het thema stikstofdepositie behandeld. In het ontwerpbestemmingsplan is met de destijds opgenomen stikstofberekeningen een tijdelijke toename van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden berekend. Omdat een aantal van deze habitattypen overbelast waren is hiervoor een passende beoordeling opgesteld. Naar aanleiding van recentere stikstofberekeningen met nieuwe uitgangspunten (gemaakte afspraken over de inzet van machines, het toepassen van AdBlue en het tijdelijk uit gebruik nemen van agrarische gronden) is berekend dat er geen toename is van stikstofdepositie in en/of nabijgelegen Natura-2000 gebieden. De passende beoordeling is daarom niet meer opgenomen in het bestemmingsplan en de stikstofberekeningen in de bijlage van de toelichting zijn herzien.

Daarnaast is de tekst onder het kopje 'stikstofdepositie' aangepast.

<u>Oude tekst</u>
Voorheen werd het Programma Aanpak Stikstof (PAS) gebruikt als kader om te bepalen of de stikstofdepositie als gevolg van een plan of project toelaatbaar is op grond van de Wnb. Echter is sinds 29 mei 2019 vastgesteld dat het PAS niet correct passend beoordeeld is en daarmee in strijd is met de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Daarom mag het (PAS) niet meer gebruikt worden voor vergunningverlening. Het gevolg is dat nu voor elk plan en project beoordeeld moet worden of de stikstoftoename leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige beschermde natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden.

Voor de aanleg van het tracé zullen tijdelijk werkzaamheden plaats vinden. Ten behoeve van de werkzaamheden zullen onder andere mobiele werktuigen met verbrandingsmotoren worden ingezet welke een emissie van NO_x naar de omgeving met zich meebrengen en daarmee mogelijk stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden in de omgeving. Voor de aanleg is daarom

onderzocht (zie bijlage 7 en 8) of er (significant) negatieve effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie als gevolg van de werkzaamheden op onder andere de Natura 2000-gebieden Zouweboezem, Uiterwaarden Lek, Lingegebied & Diefdijk Zuid en Oostelijke Vechtplassen. Deze Natura 2000-gebieden bevatten namelijk allen stikstofgevoelige natuurwaarden. Gezien de omvang van het project en het feit dat een project soms ook op grotere afstand tot stikstofdepositie kan leiden, is een effect als gevolg van stikstofdepositie op andere stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten.

Uit de AERIUS-berekening komt naar voren dat er sprake is van een tijdelijke toename (van maximaal twee jaar) in stikstofdepositie op habitattypen en leefgebieden van diverse Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van een permanente toename of een depositie in de gebruiksfase. Een aantal van de habitattypen in deze Natura 2000-gebieden zijn wat betreft stikstofdepositie 'overbelast', omdat de Kritische Depositie Waarde (KDW) op dit moment wordt overschreden als gevolg van de hoge achtergronddepositie.

Op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het recent opgestelde 'Stappenplan Toestemmingsverlening stikstofdepositie bij nieuwe activiteiten' (www.rijksoverheid.nl) moet het risico op aantasting van de natuurlijke kenmerken ecologisch worden beoordeeld. Daarom is een passende beoordeling opgesteld (bijlage 7). Ten behoeve van de verduidelijking van de effecten van de werkzaamheden op het Habitattype Blauwgraslanden in het Natura 2000-gebied Zouweboezem en op beschermde vogels in de Vogelrichtlijngebieden Oostelijke Vechtplassen en Zouweboezem is een addendum opgesteld, zie bijlage 9. Wanneer geen sprake is van een relevante stikstofdepositiebijdrage kan eenvoudigweg geen sprake zijn van ecologische doorwerking en is er geen sprake van conflicten met het duurzaam behalen van geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen. Om deze reden zijn drie Natura 2000- gebieden nader beschouwd (waarbij sprake is van habitattypen met een depositie hoger dan 0,05 mol/ha/jr).
Op basis van deze beoordeling is gebleken dat voor het project, ook cumulatief, significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Hiermee kan uit deze passende beoordeling worden geconcludeerd dat - gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden - de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet zal aantasten.

<u>Nieuwe tekst</u>
Voor elk plan en project moet beoordeeld worden of de stikstoftoename leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige beschermde natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Voor de aanleg van het tracé zullen tijdelijk werkzaamheden plaats vinden. Ten behoeve van de werkzaamheden zullen onder andere mobiele werktuigen met verbrandingsmotoren worden ingezet welke een emissie van NO_x naar de omgeving met zich meebrengen en daarmee mogelijk stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden in de omgeving. Voor de aanleg is daarom onderzocht (zie bijlage 7, 8 en 9) of er (significant) negatieve effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie als gevolg van de werkzaamheden op onder andere de Natura 2000-gebieden Zouweboezem, Uiterwaarden Lek, Lingegebied & Diefdijk Zuid en Oostelijke Vechtplassen. Deze Natura 2000-gebieden bevatten namelijk allen stikstofgevoelige natuurwaarden. Gezien de omvang van het project en het feit dat een project soms ook op grotere afstand tot stikstofdepositie kan leiden, is een effect als gevolg van stikstofdepositie op andere stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten.

Ten behoeve van onder andere dit project is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. De memo en rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 7, 8 en 9. Op basis van de aangeleverde uitgangspunten en de gemaakte afspraken over de inzet van machines, het toepassen van AdBlue en het tijdelijk uit gebruik nemen van agrarische gronden, leidt de aanlegfase niet tot een toename van de depositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De gemaakte afspraken hebben tot gevolg dat tijdens van de aanlegfase een afname van de depositie wordt berekend tussen de 0,01 tot 1,78 mol N/ha/jaar in de Natura 2000-gebieden Zouweboezem, Uiterwaarden Lek, Oostelijke Vechtplassen, Lingegebied & Diefdijk-Zuid, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, Naardermeer, Biesbosch, Loevestein Pompveld & Kornsche Boezem en Botshol.

Op basis van de berekeningsresultaten kunnen significante negatieve effecten als gevolg van de aanlegfase met zekerheid worden uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat een vergunning Wet natuurbescherming voor wat betreft stikstofdepositie niet noodzakelijk is en dat de Wet natuurbescherming vanuit het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor uitvoering van het project of vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2.4.4 In paragraaf 5.1 zijn in het kopje 'Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet' twee alinea's toegevoegd na de eerste alinea.

Nieuwe tekst (toegevoegd)
Dit plan vervangt de algemene regels en de regels over de bescherming van de archeologie in de bodem, die in bestemmingsplannen staan. Als dit plan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving. Met het opnemen van regels over het kappen van een boom is dit plan ook "breder" dan een gewoon bestemmingsplan.

2.2.4.5 Er zijn meerdere subparagrafen toegevoegd onder paragraaf 'Algemene inleiding hoofdstukken 3 tot en met 7' om verdere uitleg te geven over de algemene regels. De paragraaf 'Voorluitlopen op de Omgevingswet' is herschreven vanwege verouderde informatie. De inhoud van paragraaf 5.5.3 is terecht gekomen in paragraaf 5.5.2.4.

Oude tekst
De Eerste en Tweede Kamer hebben in 2016 de Omgevingswet aangenomen en sindsdien hebben zij daarin ook nog veel wijzigingen aangebracht. De wet gaat straks, onder meer, de Wet ruimtelijke ordening vervangen. De Omgevingswet is nog niet in werking getreden, maar dat zal waarschijnlijk wel op of rond 1 juli 2023 gebeuren. De Omgevingswet brengt veel veranderingen met zich mee. Een belangrijke verandering voor de gemeente is dat de gemeente dan alle bestemmingsplannen moet overbrengen naar één omgevingsplan.

In 2022 is de gemeente in stappen begonnen met toewerken naar de nieuwe wet en naar het omgevingsplan. Een van de stappen is dat gemeente ervoor zorgt dat alle algemene regels van alle bestemmingsplannen hetzelfde zijn. In januari 2022 is daarom het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht ter inzage gelegd. De afkorting Chw staat voor: Crisis- en herstelwet, een wet die afwijkingen toestaat van de verplichte standaarden voor bestemmingsplannen en die toestaat dat er regels worden gesteld over onderwerpen die in een gewoon bestemmingsplan niet voorkomen, zoals regels over het kappen van bomen. De algemene regels in dat bestemmingsplan gelden voor de hele gemeente, met uitzondering van gebieden waar een beheersverordening geldt.

In dit plan zijn de algemene regels van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht overgenomen. Zo zorgen we dat de uniformiteit van de regels gehandhaafd blijft.

Meer informatie over hoe gemeente toewerkt naar de Omgevingswet en het omgevingsplan is te vinden in hoofdstuk 1 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.

Nieuwe tekst
5.5.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet
5.5.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken. Dit plan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid.

Artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In dit plan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die:

- planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet, en
- waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst.

Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de commissie ruimtelijke kwaliteit, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

5.5.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 26 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: AMvB; een AMvB is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 AMvB's. Vervolgens zijn provincies en gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen overhevelen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de Apv over het kappen van een boom.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

5.5.2.3 Nieuw in dit plan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit plan is een eerste stap naar het omgevingsplan. De regeling van dit plan heeft namelijk een structuur die het overzetten van de regels naar het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet de bestemmingsplannen zal vervangen makkelijker maakt. De algemene regels in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 kunnen bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

Dit plan maakt een scherper onderscheid tussen regels die direct verband houden met een bepaalde functie (bestemming) en regels die over een activiteit gaan die ook in andere functies (bestemmingen) denkbaar is. De regels over de activiteit 'bouwen' zijn bijvoorbeeld niet meer enkel in het artikel over de functie geregeld. Het maakt voor het bouwen zelf niet uit of de functie Wonen of Industrie is. Uit het feit dat een locatie de functie Wonen heeft volgt bijvoorbeeld niet dat je maximaal 12 meter hoog mag bouwen. Een regel met een maximum bouwhoogte kan wel nodig zijn om aan te sluiten op de hoogte van de bebouwing in de omgeving of om te voorkomen dat woonruimtes ontstaan die niet goed zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld omdat er boven die hoogte te veel verkeerslawaai is.

Door de nieuwe opzet zijn er veel minder regels nodig. Het systeem van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid. Als iemand een activiteit wil ondernemen die niet in strijd is met de wet, maar wel in strijd is met het omgevingsplan, dan kan hij of zij een vergunning aanvragen om toestemming voor die activiteit te vragen. Een verbod in het omgevingsplan, zoals 'het is verboden om hoofdgebouwen te bouwen', heeft dus geen absoluut karakter. Maar het zal duidelijk zijn dat de gemeente geen vergunning zal verlenen voor het bouwen van een huis midden op de openbare weg en wel voor de vervanging van een afgebrand huis.

5.5.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte
De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels van de algemene regels. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen. De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit plan spreken we van 'leefomgeving'.

De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het plan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via artikel 1.46 heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit plan bevat verder kapregels uit de Apv. Ook de regels voor de bescherming van de archeologische waarden zijn opgenomen, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil samenvoegen tot één regeling en de archeologische vergunning wil onderbrengen onder het systeem van de Wabo en de Omgevingswet.

5.5.3 Afwijken van het bestemmingsplan
Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

- de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
- de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is. Hieronder wordt dit met een voorbeeld verduidelijkt.

Bij het opstellen van de regels van dit plan is rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.

De regels verbieden veel activiteiten die tot verandering van de leefomgeving kunnen leiden, omdat dit plan in de eerste plaats wil zorgen voor een goed beheer van het plangebied. De regels verbieden bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van hoofdgebouwen op locaties met de aanduiding 'overige zone - Omgevingskwaliteit'. Het idee hierachter is dat alle hoofdgebouwen die in die zone gebouwd mochten worden al gebouwd zijn en dat er geen plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Maar het kan zijn dat een gebouw afbrandt of dat de eigenaar een gebouw wil vervangen. De regels van het plan bieden voor zo'n geval de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen: de hierboven beschreven methode 1 wordt dan gevolgd. Dat is logisch, omdat bij vervanging van een hoofdgebouw niet hoeft te worden getoetst of het gebouw planologisch aanvaardbaar is.

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het plan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het plan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden. En de gemeente toetst natuurlijk ook of zo'n initiatief voldoet aan de wet en aan de verordening van de provincie.

2.2.4.6 De tekst van het kopje 'Beleidskader woningsplitsing en vorming' is aangepast vanwege nieuw beleid.

<u>Oude tekst</u>
Beleidskader woningsplitsing en vorming
Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2019 gewijzigd met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht en de uitwerking hiervan in de beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, heeft de gemeenteraad met de nieuwe Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, wordt daarnaast in lijn van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels voor bouwen en gebruik' in alle bestemmingsplannen een regeling opgenomen voor omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Bouwbesluit, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de Huisvestingsverordening 2019 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad.

De beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. In de beleidsregels zijn eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in die beleidsregels.

<u>Nieuwe tekst</u>
Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting

Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de uitwerking hiervan in de nadere regel 'Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, heeft de gemeenteraad met de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen (met uitzondering van een aantal categorieën woonruimte).

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, wordt daarnaast in lijn van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht' in alle bestemmingsplannen een regeling opgenomen voor omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Bouwbesluit, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de Huisvestingsverordening die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad.

De nadere regels 'Huisvestingverordening gemeente Utrecht' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. In de beleidsregels zijn eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in die beleidsregels.

2.2.4.7 In paragraaf 5.6.5 'Bouwen met een vergunning' is de tekst aangepast vanwege verouderde informatie.

Oude tekst

In artikel 17 staan de mogelijkheden voor het bouwen met een vergunning. Dat kan een vergunning zijn om in afwijking van regels te mogen bouwen of een vergunning voor het bouwen als dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het plan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.

Nieuwe tekst

In artikel 18 staan de mogelijkheden voor het met een vergunning bouwen in afwijking van regels en voor het bouwen dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden is in overeenstemming met de geest van het bestemmingsplan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.
Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt. Zie ook paragraaf 5.5.3, waarin is uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

2.2.4.8 In paragraaf 5.7.3.2 'Relatie met de huisvestingsverordening' is de tekst veranderd in verband met verouderde informatie.

Oude tekst

In artikel 21 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit plan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het plan aan op de termen van het woonbeleid.
De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht", een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het plan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De regeling in dit plan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting).

<u>Nieuwe tekst</u>
In Artikel 22 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte is onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht wordt dit nader uitgelegd.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De minister heeft aangekondigd om de werking van de Huisvestingswet zo te willen verruimen dat gemeenten woningonttrekking in de vorm van bed-and-beakfast of vakantieverhuur (zoals via Airbnb) kunnen reguleren in de gemeentelijke huisvestingsverordening.
De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (woningvorming en omzetting).

2.2.4.9 In paragraaf 5.7.3.4 ' Algemene regels over wonen' zijn verschillende tekstdelen vervangen vanwege nieuw vastgesteld beleid.

<u>Oude tekst (onder kopje 'Hospitaregeling nader toegelicht')</u>
De regel in lid 21.2, onder 3a, volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: "Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan

niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn." Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit plan.

Nieuwe tekst
De regel in lid 15.2 onder 3a, volgt uit de 'Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'. Hospitaverhuur houdt in dat de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent eigenaar is van de woonruimte en die met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen; partners die gezamenlijk een woonruimte in eigendom hebben, kunnen gezamenlijk maar aan maximaal twee personen verhuren. Volgens deze regel is dus geen vergunning nodig als bijvoorbeeld een huishouden bestaat uit een man en een vrouw met elk 50% eigendom, drie kinderen; en twee huurders.

In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 50% eigenaar van de woning zijn." Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit plan.

Oude tekst (onder kopje 'Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes'), tweede alinea
De regel onder 5a regelt dat onzelfstandige bewoning is toegestaan, wanneer de eigenaar zelf niet in de woning woont en deze verhuurt aan maximaal twee personen (met afzonderlijke huishoudens). Deze verhuursituatie is vergunningsvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen en de door het college vastgestelde 'Beleidsregels voor wijziging van de woonruimtevoorraad.

Nieuwe tekst
De regel onder 5a regelt dat onzelfstandige bewoning is toegestaan, wanneer de eigenaar zelf niet in de woning woont en deze verhuurt aan maximaal drie personen (met afzonderlijke huishoudens). Deze verhuursituatie is vergunningvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen, zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht (2023) en de door het coll0ege vastgestelde Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

2.2.4.10 In paragraaf 7.5.3.5 ' Woningvorming (splitsing) en omzetting' zijn verschillende tekstdelen vervangen vanwege nieuw vastgesteld beleid.

Oude tekst (tweede en vijfde alinea):
De regels in lid 21.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de "Beleidsregels

wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) ". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van de gemeente Utrecht.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet teveel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet teveel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een vergunning, waarbij de 'Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht' worden toegepast (zie hierboven).

Nieuwe tekst:
De regels in lid 15.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Die regeling volgt uit de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet teveel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet teveel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een vergunning, waarbij de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' worden toegepast (zie hierboven).

2.2.4.11 In paragraaf 5.10 onder artikel 31 (Slotregel) is de naam van het bestemmingsplan aangepast. Hier stond eerst “Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht”. Dit is foutief. Dit is vervangen door: “Chw bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering”.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Stedin (indiener) streept in haar zienswijze drie zaken aan.

1. Het beoogde tracé kruist meerdere assets van Stedin.

In de zienswijze wordt benoemd dat in het ontwerpbestemmingsplan het beoogde tracé meerdere elektriciteitskabels (midden- en hoogspanning), meerdere hoge- en lage druk gasleidingen en eventuele bovengrondse objecten van Stedin doorkruist of daar parallel aan loopt. Voor de bestaande assets is het belangrijk dat deze daar ongestoord en veilig liggen en deze te allen tijden bereikbaar blijven in de voorbereidende- en bouwfase en in de nieuwe situatie. Voor de nieuwe situatie geldt dat er ook in de grond nog steeds ruimte moet zijn om werkzaamheden te kunnen verrichten. Tot slot wordt voor de bestaande assets benoemd dat verplaatsing niet wenselijk is vanwege de hoge kosten die verplaatsing met zich meebrengen. Daarom vraagt indiener of initiatiefnemer de definitieve plantekeningen aan hen bekend kan maken om vervolgens in overleg te gaan of er eventueel maatregelen genomen moeten worden.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de Gasunie de plantekeningen afgestemd met Stedin en is de leiding op enkele punten tussen de 2 en 8 meter verschoven. Het beoogde tracé is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dan ook verschoven. Dit is zichtbaar op de verbeelding. Daarnaast heeft de Gasunie de nieuwe ligging van de gasleiding met de gemeente Utrecht afgestemd en is deze akkoord bevonden. Door de verschuiving van de gasleiding worden de assets van Stedin beschermd. Vanwege de verschuiving van de leiding is bekeken of de verschillende onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd nog gebruikt konden worden. Dit heeft geleid tot het opnieuw uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse ten aanzien van externe veiligheid. Dit heeft niet geleid tot andere onderzoeksuitkomsten.

2. Er moet rekening gehouden worden met het nieuwe station op bedrijventerrein Rijpwetering.

In de zienswijze wordt benoemd dat Stedin met de gemeente Utrecht werkt aan een nieuw 50/21 kV station op bedrijventerrein Rijpwetering. Dit station is nodig om de vraag naar elektriciteit van Leidsche Rijn mogelijk te maken. Dit nieuwe 50/21 kV station moet met twee 50 kV-kabelverbindingen worden aangesloten op het 50 kV-station van Stedin aan de Atoomweg. Deze kabels worden waarschijnlijk langs hetzelfde tracé aangelegd. De ruimte in de ondergrond is schaars. Indiener vraagt om ruimte te reserveren voor de 50 kV verbindingen voor de nieuw aan te leggen assets.

Reactie

Het station op bedrijventerrein Rijpwetering valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Dit geldt mogelijk ook voor de onzekere ligging van de twee 50 kV-kabelverbindingen. In het kader van deze procedure kan geen rekening gehouden worden met deze benodigde ontwikkelingen. Wij adviseren indiener voor dergelijke vraagstukken om vroegtijdig met ons contact op te nemen of de plannen aan te geven in het Grote werken overleg (tweemaal per jaar) of het Beheer Openbare Ruimte (viermaal per jaar). Dit zijn overleggen waar netbeheerders met de gemeente Utrecht ervaringen en informatie uitwisselen.

3. Stedin wil graag zo vroegtijdig betrokken zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In haar zienswijze benoemt indiener dat ze graag vroegtijdig betrokken wil zijn bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en/of nieuwe gebiedsontwikkelingen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met onder andere ruimtebeslag, toegestane activiteiten in plannen en het verlenen van vergunningen of het geven van randvoorwaarden of kaders bij andere plannen.

Reactie
Wij publiceren vooraankondigingen voor ruimtelijke ontwikkelingen om aan te geven dat we voor een bepaalde locatie bepaalde ontwikkelingen mogelijk willen maken. Wij adviseren om deze aankondigingen en de publicatie van ontwerpbesluiten goed in de gaten. Er is altijd inspraak mogelijk op voorbereidingen van besluiten conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarnaast zijn er diverse overleggen tussen de gemeente Utrecht en netbeheerders (zie hierboven).

Zienswijze 2

Vitens (indiener) benoemt in haar zienswijze dat het beoogde tracé gelegen is in de boringsvrije zone Leidsche Rijn. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor onder andere de gemeente Utrecht. De boringsvrije zone is onderdeel van een beschermingszone drinkwater zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

1. **Er wordt verzocht een aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' op te nemen.**

Indiener geeft aan dat om te voorkomen dat activiteiten plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben een aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' op te nemen voor de gronden waar een boringsvrije zone geldt in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Reactie
In het bestemmingsplan hebben wij in de verbeelding voor de gronden waar een boringsvrije zone geldt in de Interim Omgevingsverordening een gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen. In de regels is hiervoor een regel opgenomen dat het niet toegestaan is om dieper dan 40 meter onder maaiveld de gronden te roeren zonder dat hiervoor vooraf toestemming van de provincie is verkregen. Dit is in de toelichting nader toegelicht. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan het verzoek van indiener.