Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Maximapark, ParkZuid blok 10

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Tamara van der Sloot
Kenmerk	9904273
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport en de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn doorgevoerd uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport Maximapark, ParkZuid blok 10 te verwerken.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Het bestemmingsplan Maximapark, ParkZuid blok 10 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMAXIMAPAZUIDBLOK-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMAXIMAPAZUIDBLOK-VA01.dgn, waarmee de ontwikkeling van 14 woningen aan de rand van het Máximapark mogelijk wordt gemaakt, vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 14 woningen aan de rand van het Máximapark mogelijk. Het betreft 14 zelfbouwkavels, waarop vrijstaande woningen worden gebouwd, in het dure segment.

Context

Aanleiding

Het bestemmingsplan is nodig om de kavels uit te gaan geven en zo de realisatie van één van de woningbouwlocaties rondom het Máximapark af te ronden.

Geschiedenis

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Hoge Woerd, 1e Herziening vastgesteld. Het plan is onherroepelijk sinds 19 december 2018. In het bestemmingsplan Hoge Woerd, 1e Herziening is ter plaatse van het plangebied een Wonen - uit te werken bestemming opgenomen. Eerder was het plangebied ook al opgenomen in bestemmingsplan Hoge Woerd, deze is op 28 juni

2011 vastgesteld. Toen had het plangebied ook al de bestemming Wonen - uit te werken. De Wonen – uit te werken bestemming is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan Hoge Woerd dat op 29 november 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad. Blok 10 is in 2012 ook meegenomen in een precisering voor de woningbouwlocaties ParkZuid, de precisering is onder mandaat van de portefeuillehouder vastgesteld op 14 mei 2012.

De ontwikkeling van blok 10 zoals dat nu is opgenomen in het bestemmingsplan komt overeen met de eerder vastgestelde plannen. De ontwikkeling is ook als zodanig al die tijd gecommuniceerd met de omgeving en belanghebbenden.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 februari tot en met 17 maart ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. In het bestemmingsplan zijn wijzigingen gedaan naar aanleiding van de zienswijze. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan gedaan, zo is nieuw beleid verwerkt en zijn diverse onderdelen geactualiseerd. De ambtshalve wijzigingen hebben inhoudelijk gezien geen gevolgen voor de ontwikkeling.

Juridische context
Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen gedurende zes weken beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro). Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de Omgevingswet.

Op deze locatie komen 14 woningen, daarvoor zou het college een uitwerkingsplan kunnen opstellen. Maar door een bestuurlijke lus (vanwege een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) is het bestemmingsplan Hoge Woerd, 1e Herziening later vastgesteld en onherroepelijk geworden dan het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Dit betekent dat de regels uit het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik zijn overschreven door bestemmingsplan Hoge Woerd, 1e Herziening. In bestemmingsplan Hoge Woerd, 1e Herziening ontbreken regels over parkeren en woningsplitsing. Daarnaast past de ontwikkeling niet meer binnen de uit te werken bestemming vanwege de aangescherpte beeldregieregels. Om deze redenen is ervoor gekozen om in plaats van een uitwerkingsplan een bestemmingsplan op te stellen.

Hogere waarden besluit
De voorkeursgrenswaarden voor het wegverkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden. Een Hogere waarde besluit is nodig voor het bestemmingsplan. Voor dit plan is de volgende ontheffing (‘hogere waarde’) nodig: maximaal 58 dB vanwege de Burgemeester Middelweerdbaan. Het besluit hogere grenswaarden is onder mandaat ambtelijk genomen. Het besluit hogere grenswaarden wordt samen met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Beoogd effect
Door de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de kavels worden uitgegeven en de woningen worden gerealiseerd. Door het afronden van één van de woningbouwlocaties rondom het Máximapark voorziet de ontwikkeling in een uitbreiding van de woningvoorraad van Utrecht en doorstroming in de woningmarkt.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Bestemmingsplan Hoge Woerd, 1e Herziening door de gemeenteraad vastgesteld op 5 juli 2018.
- Precisering woningbouwlocaties ParkZuid onder mandaat van portefeuillehouder vastgesteld op 14 mei 2012.
- Bestemmingsplan Hoge Woerd door de gemeenteraad vastgesteld op 28 juni 2011.
- Stedenbouwkundig Plan Hoge Woerd door de gemeenteraad vastgesteld op 29 november 2007.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	

1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport en de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn doorgevoerd uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport Maximapark, ParkZuid blok 10 te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De wijzigingen leiden tot een verbetering van het bestemmingsplan.</u>
	In het bestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen gedaan. In de bijlage bij de regels is de Lijst van Bedrijven functiemenging geactualiseerd en heet nu Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. Als gevolg daarvan is in de regels ook de begripsbepaling van Lijst van Bedrijven functiemenging aangepast. Ook de toelichting op deze lijst in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. Daarnaast zijn enkele beleidskaders geactualiseerd. Omdat er sinds 13 januari 2022 een nieuwe AERIUS-versie beschikbaar is gekomen zijn het stikstofdepositie onderzoek en de bijbehorende paragraaf geactualiseerd. Vanwege de inwerkingtreding van de visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie is het beleidskader aangepast en zijn ook de waterparagraaf en bijbehorende bijlage aangepast. In hoofdstuk 4 van de toelichting is de afbeelding van het inrichtingsplan vervangen door een actuele versie van het inrichtingsplan. In paragraaf 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport worden alle ambtshalve wijzigingen toegelicht. De ambtshalve wijzigingen hebben inhoudelijk gezien geen gevolgen voor de ontwikkeling. Er zijn ook wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze gedaan. Op de verbeelding is de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ vervangen door de aanduiding ‘milieuzone – boringsvrije zone’. Ook de regels behorende bij de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ zijn vervangen door de regels behorende bij de aanduiding ‘milieuzone – boringsvrije zone’. Daarnaast is de artikelsgewijze toelichting aangepast. In paragraaf 2.3.1 en 2.3.3 van het vaststellingsrapport worden alle wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze toegelicht.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u>
	De kosten van de planontwikkeling en de opbrengsten van de verkoop van bouwgrond passen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Het eventuele risico van planschade komt ten laste van de grondexploitatie Leidsche Rijn.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan Maximapark, ParkZuid blok 10 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMAXIMAPAZUIDBLOK-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMAXIMAPAZUIDBLOK-VA01.dgn, waarmee de ontwikkeling van 14 woningen aan de rand van het Máximapark mogelijk wordt gemaakt, vast te stellen.
Argumenten	

3.1	Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling die al sinds 2007 op deze locatie is voorzien mogelijk en voorziet in een uitbreiding van de woningvoorraad van Utrecht en doorstroming in de woningmarkt.
	De ontwikkeling van blok 10 zoals dat nu is opgenomen in het bestemmingsplan komt overeen met de eerder vastgestelde plannen: Stedenbouwkundig Plan Hoge Woerd (2007), bestemmingsplan Hoge Woerd (2011), Precisering woningbouwlocaties ParkZuid (2012) en bestemmingsplan Hoge Woerd, 1e Herziening (2018). Dit is het laatste blok in ParkZuid, waarmee de woningbouwlocatie ParkZuid wordt afgerond. Supervisors West8 en Faro Architecten vinden het wenselijk om de huidige stedenbouwkundig structuur van blok 10 met grote zelfbouwkavels aan te houden, dit sluit namelijk aan bij de rest van ParkZuid. Op enkele onderdelen zijn de beeldregieregels wel iets aangescherpt. De locatie ligt naast een entree van het Máximapark. Het is gewenst om een hoge diverse architectonische kwaliteit te realiseren. De ontwikkeling van blok 10 is al die tijd als zodanig gecommuniceerd met de omgeving en belanghebbenden. Ook is dit plan altijd al als zodanig opgenomen in de grondexploitatie Leidsche Rijn en het MPR. Bovendien voorziet het bestemmingsplan in de ontwikkeling van zelfbouwkavels waar erg veel vraag naar is en voor doorstroming in de woningmarkt van Leidsche Rijn.

Financiën
Zie argument 2.1.

Vervolg
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan met het vaststellingsbesluit gepubliceerd op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan wordt dan zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep ingesteld worden bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden specifiek voor het bestemmingsplan. De ontwikkeling is eerder

Communicatie
Onder het kopje vervolg is aangegeven hoe we het besluit bekendmaken. Op www.utrecht.nl is een projectwebsite gemaakt met daarop een link naar de stukken die zijn aangeboden aan het college en de raad.

Niet-Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing. Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Maximapark, ParkZuid blok 10

Bijlagen informatief
- Bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)
- Hogere waarden besluit