

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Máximapark

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Roman Schumacher en Tamara van der Sloot
Kenmerk	11854624 / 30239990
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2, lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen van het Chw bestemmingsplan Máximapark.
2. Het Chw bestemmingsplan Máximapark, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWMAXIMAPARK-VA01.gml vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met de vaststelling van dit Chw bestemmingsplan gaat een nieuwe regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied met regels die op de nieuwe standaarden (die in lijn zijn met de Omgevingswet) gebaseerd zijn. De regels zijn in de geest van de Omgevingswet: minder en duidelijkere regels waar 'activiteiten' centraal staan. Het bestemmingsplan is een hoofdzakelijk beleidsarme omzetting van de hier geldende beheersverordening. Er zijn enkele verfijningen aangebracht ten opzichte van de beheersverordening 'De Meern Noord, Máximapark Vogelenbuurt, Wittevrouwen' die noodzakelijk werden geacht vanwege het bijzondere en afwijkende karakter van het Máximapark. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het planologisch verankeren van Het Lint met een beschermende functie, waardoor binnen deze zone niet zomaar gebouwd of gesloopt mag worden of het beter afstemmen van activiteiten die plaatsvinden op een locatie door hier een andere functie te bestemmen. Alle verfijningen staan in de [brief](#) van 12 december 2023 die aan de raad verzonden is.

Context

Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkende de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader werd bestudeerd. Het Chw bestemmingsplan Máximapark (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet') is een project waarin geoefend werd met het instrument omgevingsplan. Daarnaast is het bestemmingsplan zelf grotendeels opgesteld om te voldoen aan de raadsopdracht van de Transitiestrategie omgevingsplan van 25 maart 2021 om de beheersverordeningen binnen de gemeente beleidsarm om te zetten naar bestemmingsplannen. Er zijn in een later stadium enkele verfijningen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan. Deze verfijningen werden noodzakelijk geacht omdat het gebied binnen de stad namelijk bijzonder en afwijkend is ten opzichte van de andere meer stedelijke woongebieden waarvoor een beheersverordening gold. De raad heeft hier op 12 december 2023 een [brief](#) over ontvangen met daarin de verfijningen die doorgevoerd zouden worden benoemd.

Juridische context

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet gelden voor ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd nog het oude recht (het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening) tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Op grond van artikel 3.38, lid 1 Wro kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Een beheersverordening is vergelijkbaar met een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zet de eerder vastgestelde beheersverordening hoofdzakelijk beleidsneutraal om met enkele aangebrachte verfijningen.

Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2, lid 2, sub a van de Wro).

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

Met het Chw bestemmingsplan Máximapark gaat een regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Na vaststelling geldt voor bijna het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht geen beheersverordening meer (zie ook kopje Vervolg).

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op 12 december 2023 heeft het college de raad met [de brief](#) over het Chw ontwerpbestemmingsplan Máximapark geïnformeerd over waarom afgeweken is van het raadsbesluit 25 maart 2021 om het bestemmingsplan beleidsneutraal om te zetten en waarom de aangebrachte verfijningen nodig werden geacht.
- In de transitiestrategie omgevingsplan (raadsbesluit 25 maart 2021) heeft de gemeenteraad de opdracht vastgelegd om de beheersverordeningen beleidsarm om te zetten.
- Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern vastgesteld (agendapunt 11). In vervolg op het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern heeft de raad conform dezelfde systematiek op 4 februari 2021 (agendapunt 11) het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder vastgesteld en op 8 juni 2023 (agendapunt 15) heeft de raad het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark vastgesteld. In het vervolg op het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark heeft de raad ook op 18 januari 2024 (agendapunt 11) het Chw bestemmingsplan Zuilen (agendapunt 11) en het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen vastgesteld (agendapunt 12). Al deze plannen samen vormen het sjabloon voor de systematiek van het Chw bestemmingsplan Máximapark.
- Op 4 februari 2020 heeft het college de raad met [de brief](#) over “technische informatie bestemmingsplan Veldhuizen” (agendapunt 11.1) geïnformeerd over de opzet en werking van het sjabloonbestemmingsplan Veldhuizen, De Meern en de vervolgstappen naar het omgevingsplan.
- Op 11 juli 2019 heeft het college de raad, met [de brief](#) over het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geïnformeerd over het nut en de aanpak om de Utrechtse beheersverordeningen om te zetten naar bestemmingsplannen.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen van het Chw bestemmingsplan Máximapark.
Argumenten	
1.1	<u>De wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het bestemmingsplan te verbeteren en beter aan te laten sluiten bij de actualiteit.</u> In het vaststellingsrapport is aangegeven welke aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Het gaat om aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding, die zowel ambtshalve van aard zijn als aangebracht zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Met deze aanpassingen is het bestemmingsplan verbeterd en verduidelijkt. Er zijn wijzigingen aangebracht aan het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Het was al bekend dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aanpassingen zouden moeten verricht worden; er bleek echter onvoldoende tijd te zijn om deze aanpassingen voor 1 januari 2024 te verwerken. Deze (doelbewuste) handeling was noodzakelijk, omdat conform de Invoeringswet Omgevingswet ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 januari ter inzage waren gelegd nog vastgesteld mochten worden als bestemmingsplan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om kleinschalige correcties (een verkeerde functie, een ontbrekende regel die er wel in had moeten staan), aanpassingen naar aanleiding van een verleende omgevingsvergunning, heroverwegingen over passende functies van gronden in gemeentelijk eigendom, het verder begrenzen van functies door middel van het opnemen van functie-aanduidingen om te voorkomen dat bepaalde gebruiksmogelijkheden plotseling aanzienlijk vergroot werden, et cetera. Ook moesten er voor de beoogde bouw kavels aan de Europaweg en Hoekelumseboslaan onderzoeken worden uitgevoerd. Hoewel de bouw mogelijkheden direct overgenomen waren uit de beheersverordening, moesten deze bouw mogelijkheden bij nader inzien opnieuw onderbouwd worden om goed te kunnen motiveren dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

	en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze beoogde woningen. Op basis van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is een hogere waardenbesluit genomen, omdat de voorkeurgrenswaarde ter plaatse van de bouwmogelijkheden werd overschreden. De bouwkavels op braakliggend / onbebouwd terrein zijn uit het plan gehaald naar aanleiding van de quickscan flora en fauna. Voor deze bouwkavels bleek nader onderzoek uitgevoerd te moeten worden. Dit nader onderzoek zou een jaar in beslag kunnen nemen, waarmee het plan verdere vertraging zou oplopen. Zodra het nader onderzoek uitgevoerd is zullen de bebouwingsmogelijkheden in het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt. Er is geen sprake van een wezenlijk ander plan, gezien de doelstelling (een beleidsarme omzetting met enkele verfijningen) van het bestemmingsplan hetzelfde is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het goed verwerken van de noodzakelijke aanpassingen heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan later wordt aangeboden aan de gemeenteraad dan beoogd Voor de concrete inhoudelijke aanpassingen wordt korthedshalve verwezen naar het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Het Chw bestemmingsplan Máximapark, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWMAXIMAPARK-VA01.gml vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordening De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan sluit aan bij de systematiek van de Omgevingswet door een opzet die past in het omgevingsplan en zorgt voor het verminderen van regels.</u> Het plan zet de beheersverordening om naar een bestemmingsplan voor het Máximapark en sluit aan op de systematiek die hiervoor in de Chw bestemmingsplannen 'Veldhuizen, De Meern', 'Voordorp-Voorveldsepolder', Tuindorp, Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark', 'Wittevrouwen' en 'Zuilen' en het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is gekozen. De Omgevingswet stelt het regelen van "activiteiten" (in de Wet ruimtelijke ordening: "gebruik") centraal, in plaats van het aanwijzen van functies (bestemmingen). Dat leidt tot een andere opzet en tot een andere formulering van regels. De opzet van het bestemmingsplan past in de systematiek die de wet beoogt. De vernieuwing van de regels in het Chw bestemmingsplan leidt tot een vermindering van het aantal regels zonder dat het beschermingsniveau wordt aangetast.
2.2	<u>De verfijningen die aangebracht zijn hebben weinig tot geen impact op de leef- en woonomgeving en maken geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.</u> De verfijningen in het Chw bestemmingsplan Máximapark voorzien in het planologisch verankeren van Het Lint met een beschermende functie, waardoor binnen deze zone niet zomaar gebouwd of gesloopt mag worden. Verder het vastleggen van de bestaande parkpergola in het bestemmingsplan, het verduidelijken van de ligging van het evenemententerrein binnen het Máximapark, het meenemen van gebieden uit het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park uit 2008 om duidelijkheid te verschaffen welke regels gelden voor deze gebieden en het beter afstemmen van activiteiten die plaatsvinden op een locatie door hier een andere functie aan te geven. De verfijningen hebben weinig tot geen impact op de leef- en woonomgeving en maken geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee hebben de verfijningen geen significante planologische impact.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten van dit bestemmingsplan zijn gedekt uit de post voor het actueel houden van bestemmingsplannen. Er geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd moeten worden in het plan.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en omgevingswet.overheid.nl. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt dan een onherroepelijke grondslag om omgevingsvergunningen op te verlenen.

Voor een klein gedeelte van de gemeente Utrecht blijft nog een beheersverordening gelden, namelijk voor een klein gebied nabij de Hoekelumseboslaan en de Europaweg én een perceel uit het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark (vanwege de einduitspraak van de Raad van State over het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark waar de raad eveneens reeds over geïnformeerd is). Voor het kleine gebied nabij de Hoekelumseboslaan en de Europaweg moet nader onderzoek naar beschermde soorten worden uitgevoerd alvorens dit gebied in een plan meegenomen kan worden.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zes zienswijzen binnengekomen bij de raad. Deze zienswijzen gingen over zorgen over weg- en herbestemmingen, over de gasleiding en de ligging hiervan en over vragen over de mogelijkheid van het uitvoeren van grondboringen en het plaatsen van een mantelzorgwoning. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de ligging van de gasleiding en voor een aanscherping aan de juridische regeling voor enkele percelen met betrekking tot de bestemming en/of toegelaten activiteiten.

Zoals in argument 1.1 aangegeven heeft het langer dan normaal gesproken geduurd, voordat dit voorstel aan uw raad is aangeboden. Er is in de tussentijd gewerkt aan de benodigde aanpassingen en onderzoeken. Daarnaast hebben we, omdat het een beleidsarme omzetting betreft, ook geprioriteerd in de capaciteit om plannen met woningbouwontwikkelingen (zoals bv de bestemmingsplannen Strijkviertel en Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening) aan uw raad te kunnen voorleggen. Hoewel we deze lange duur natuurlijk liever niet hadden gehad, heeft dit geen nadelige consequenties voor indieners van zienswijzen of onze inwoners gehad. De indieners van de zienswijzen zijn hiervan op de hoogte gehouden. En omdat het een beleidsarme omzetting is, zijn er geen rechten van inwoners in het geding gekomen en hebben inwoners ook geen last ervaren van de langere doorlooptijd.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje 'vervolg' op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Niet Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 1:2, lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Het digitale bestand van het Chw bestemmingsplan Máximapark (link naar RO-Publiceer):
toelichting, regels en verbeelding
- Vaststellingsrapport bij Chw bestemmingsplan Máximapark
- Hogere waarden-besluit (als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan)

Bijlagen informatief

- Chw bestemmingsplan Máximapark (versie in pdf)
- BEVAT PERSOONSgegevens Originele zienswijzen