

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan 't Zand 46a e.o. Hoge Woerd

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marlies van Lijden
Kenmerk	9633409
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel om een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "t Zand 46a e.o. Hoge Woerd" te verwerken.
2. Het bestemmingsplan "t Zand 46a e.o. Hoge Woerd", dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344. BPZAND46EOHOGWOERD-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344. BPZAND46EOHOGWOERD-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan een locatie met kassen en een grote loods herontwikkeld kan worden naar een woonzorggebouw met 30 eenheden en een viertal woningbouwkavels voor maximaal twee vrijstaande koopwoningen en twee koopwoningen onder-één-kap.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van bestemmingsplan 't Zand 46a e.o. Hoge Woerd', kan er een herontwikkeling plaatsvinden van een aantal kassen en een grote loods in het plangebied naar een woonzorggebouw met 30 eenheden voor ouderen met dementie en een viertal woningbouwkwartalen voor maximaal twee vrijstaande koopwoningen en twee koopwoningen onder-één-kap.

Context

Aanleiding

Op het perceel 't Zand 46a is een voormalig loon- en grondwerkbedrijf gevestigd. Het bedrijf zelf is inmiddels verplaatst naar een bedrijventerrein, omdat het bedrijf niet meer paste in de huidige omgeving. Momenteel is het terrein gedeeltelijk ontruimd en vinden er nog enkele activiteiten plaats. De eigenaar van het perceel wil in samenwerking met een ontwikkelaar de voormalige bedrijfsbebouwing slopen en in ruil daarvoor 4 woningen en een woon-zorginstelling met maximaal 30 eenheden voor ouderen met dementie realiseren op het perceel. Het geldende bestemmingsplan '[Bestemmingsplan Hoge Woerd 1e herziening](#)' bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van zes woningen planologisch mogelijk te maken. Het initiatief voor vier woningen en een woonzorggebouw past echter niet in deze wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt dit bestemmingsplan voorgelegd aan de raad.

Bouwenvelop

In april 2021 is de bouwenvelop met reactienota voor het initiatiefplan 't Zand 46a e.o. - Hoge Woerd' vastgesteld door het college. De uitgangspunten en ambities hieruit zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan, zoals:

- Er worden op eigen terrein voldoende auto – en fietsparkeerplaatsen aangelegd, conform de parkeernormen uit de parkeernota uit 2013 en het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019).
- Het plangebied is in zijn geheel aangewezen als kernzone werelderfgoed van de Neder-Germaanse Limes. De bescherming van de archeologische waarde in het plangebied is geregeld doordat bijna het gehele plangebied als archeologisch rijksmonument is aangewezen en het resterende deel een dubbelbestemming Archeologie heeft gekregen. Hierdoor is voor alle bouwwerken in het plangebied een monumentenvergunning nodig. Ook moet ter bescherming van het erfgoed in de ondergrond, het terrein worden opgehoogd op de plaatsen waar gebouwd gaat worden.
- Om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het woonzorggebouw en van de woningen aan 't Zand te waarborgen, zijn er maatregelen en afspraken gemaakt over het tegengaan van mogelijke spuitneveldrift van gewasbeschermingsmiddelen uit de naastgelegen boomgaard. Zo is in het bestemmingsplan de verplichting opgenomen om een 1,5 meter hoge haag langs de oostelijke perceelsgrens te realiseren en zijn in de bruikleenovereenkomst met de agrariër afspraken gemaakt over het hanteren van speciale spuitdoppen met toepassing van 99% driftreductie en over de wijze van spuiten.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 5 november tot en met donderdag 16 december 2021 ter inzage gelegen. Op dit ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel geven beleidswijzigingen aanleiding om een aantal ambtshalve wijzigingen op te nemen in de plantoelichting. Deze wijzigingen zijn in bijgaand vaststellingsrapport opgenomen.

Hogere waarden besluit

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Middelweerdbaan-Langerakbaan de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschrijdt. Het Besluit geluidhinder biedt in stedelijk gebied de mogelijkheid om geluidsgevoelige gebouwen toe te staan met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB tot maximaal 63dB voor verkeerslawaai. Voor de overschrijding vanwege de Middelweerdbaan-Langerakbaan wordt een hogere waarde vastgesteld, omdat de Langerakbaan al een geluid reducerend wegdek heeft en meer geluid beperkende maatregelen stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren geven. Ook wordt er overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Het hogere waardenbesluit is ambtelijk gemandateerd en is ter informatie bijgevoegd.

Juridische context

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

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is '[Bestemmingsplan Hoge Woerd 1e herziening](#)'. Het initiatief voor vier woningen en een woonzorggebouw past niet in de wijzigingsbevoegdheid (voor zes woningen) die in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Beoogd effect

Het plan maakt de bouw van vier woningen en een woonzorgcentrum mogelijk en draagt bij aan de woonbehoefte van Utrechters en aan de woonbehoefte van bewoners met een zorgvraag. Meer specifiek gaat het hier om ouderen met dementie. Hiermee draagt dit plan bij aan de ambitie van de gemeente Utrecht om (ouderen)zorg op maat te realiseren. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden omtrent duurzaamheid en draagt bij aan de kansen voor verschillende thema's binnen de opgave Gezond Stedelijk Leven, zoals de ecologische groenstructuur.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De bouwvelop is vastgesteld door het college op 20 april 2021. Op 26 april 2021 is de raad hierover geïnformeerd ([Raadsbrief vaststelling bestemmingsplan 't Zand 46a e.o. Hoge Woerd](#))

Op dit moment geldt voor de betreffende locatie het '[Bestemmingsplan Hoge Woerd 1e herziening](#)'

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel om een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "t Zand 46a e.o. Hoge Woerd" te verwerken.
Argumenten	
1.1	Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft hierop dus niet te worden aangepast.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn noodzakelijk vanwege actualisatie van beleid op nieuwe ontwikkelingen of betreffen verbeteringen van structuur en leesbaarheid.</u> - In de juridische regeling zijn een definitie en voorwaarden opgenomen voor additionele horeca. Hiermee kan beter gehandhaafd worden op een juist gebruik van de bestemming. Ook is de mogelijkheid tot het plaatsen van een warmtepompunit toegevoegd onder de maatschappelijke bestemming. - De beleidsmatige toelichting is aangepast in verband met de vaststelling van de nieuwe parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (Raadsbesluit van 25 november 2021) en de bijbehorende modules en beleidsregels. - De juridische regeling en de juridische plantoelichting op artikel 8.3 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' is aangepast. Daarbij is de verwijzing naar de oude parkeernota verwijderd en is een algemenere formulering gekozen, die verwijst naar de geldende beleidsregels. - De paragrafen over Provinciaal beleid, Luchtkwaliteit, Gezond stedelijk leven, Natuurbescherming en de juridische plantoelichting zijn geactualiseerd en verbeterd op structuur en leesbaarheid.
Besispunt	
2	Het bestemmingsplan "t Zand 46a e.o. Hoge Woerd", dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344. BPZAND46EOHOGWOERD-VA01.gml met

	ondergrond NL.IMRO.0344. BPZAND46EOHOGWOERD-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied een locatie met kassen en een grote loods herontwikkeld kan worden naar een woonzorggebouw met 30 eenheden en een viertal woningbouwkvavels voor maximaal twee vrijstaande koopwoningen en twee koopwoningen onder-één-kap.
Argumenten	
2.1	<u>Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de vervanging van kassen en een loods door woningen en een woonzorggebouw</u> De bebouwing in het gebied bestaat uit een lintbebouwing langs de Groenedijk en 't Zand. De locatie ligt voor een deel aan het lint en voor een deel achter de bestaande lintbebouwing. Het plan voorziet erin om, passend binnen de bestaande lintbebouwing van 't Zand, in totaal maximaal 4 woningen te realiseren (twee vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen). Het achter terrein is nu in gebruik als bedrijfsterrein. Hier is een woonzorggebouw gepland. Deze ontwikkeling maakt het mogelijk om groen toe te voegen en voegt daarmee kwaliteit toe. Het betreft een kleinschalig complex met 30 woningen waar ouderen met een zorgindicatie (dementie) wonen en verzorgd worden. Doordat het gebouw één eigenaar krijgt, wordt verdere opsplitsing van deze kavel voorkomen. Dit is één van de voorwaarden die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan deze ontwikkeling stelt in verband met de zorg voor het behoud van de monumentale waarden.
2.2	<u>Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de ambities uit de woonvisie en de ambitie om ouderenzorg op maat te realiseren.</u> Met de nieuwbouw van de 4 dure koopwoningen en het woonzorggebouw voor maximaal 30 ouderen met dementie met een 24-uurs zorgaanbod, leveren we een bijdrage aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen in de stad en geven we uitwerking aan de ambitie van de gemeente Utrecht om zorg zo dichtbij mogelijk en op maat te realiseren. De realisatie van dit kleinschalige woonzorggebouw past goed binnen het Utrechtse beleid van gezonde verstedelijking voor iedereen en draagt ook bij aan het speerpunt 'Een thuis voor iedereen'. Het aantal en het aandeel ouderen in Leidsche Rijn neemt tussen 2021 en 2040 toe van 2735 naar 7134 ofwel van 6,4% naar 11,6%. Ouderen worden ook steeds ouder. Deze beide ontwikkelingen versterken elkaar in een toenemend aantal zorgafhankelijke ouderen in Leidsche Rijn en daarmee een groeiende behoefte aan woonvormen voor intensieve zorg in deze wijk. De locatie is geschikt voor ouderen met dementie vanwege de rustige ligging in een prikkelarme omgeving.
Kanttekeningen/ Risico's	
2.1	<u>Doordat het hele plangebied is aangewezen als kernzone werelderfgoed van de Neder-Germaanse Limes, kan er alleen gebouwd worden onder voorwaarde van bescherming van de archeologische waarden.</u> Een groot deel van het terrein maakt deel uit van het wettelijk beschermde archeologisch rijksmonument 'De Hoge Woerd', waar zich de resten bevinden van een voormalig Romeins fort met de daarbij behorende civiele nederzetting, grafvelden etc. In het zuidelijk gelegen terrein ligt deze bewoningslaag vrijwel direct onder de verharding c.q. fundering van de bebouwing. In het noordelijk deel ligt de bewoningslaag onder het puinpakket. De in de ondergrond aanwezige resten maken onderdeel uit van een grote burgerlijke nederzetting

	die aan de oostzijde van het Romeinse Castellum heeft gelegen. Inmiddels is het gehele plangebied aangewezen als UNESCO kernzone werelderfgoed van der Neder-Germaanse Limes. De Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) is betrokken bij het ontwerp bestemmingsplan en het plan is aangepast conform de voorwaarden van de RCE. De bescherming van de archeologische waarde in het plangebied is geregeld doordat bijna het gehele plangebied als archeologisch rijksmonument (De Hoge Woerd) is aangewezen en het resterende deel een dubbelbestemming Archeologie in het bestemmingsplan heeft gekregen. Hierdoor is voor alle bouwwerken in het plangebied een monumentenvergunning nodig. Ook moet, ter bescherming van het erfgoed in de ondergrond, het terrein worden opgehoogd op de plaatsen waar gebouwd gaat worden.
2.2	<u>Om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners te kunnen waarborgen, zijn er maatregelen en afspraken nodig over het tegengaan van mogelijke spuitneveldrift van gewasbeschermingsmiddelen uit de naastgelegen boomgaard.</u>
	In de huidige situatie wordt voor de gewassenbescherming al zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke vijanden (biologische bestrijding) en worden bespuitingen tot een minimum beperkt. Om te bepalen welke maatregelen nodig zijn om in het plangebied een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, moet echter worden uitgegaan van de maximale representatieve invulling van de planologische mogelijkheden en daarmee van maximale toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Deze maximale invulling is als uitgangspunt genomen in het locatie-specifieke onderzoek voor dit plan (bijlage 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Op basis daarvan is een combinatie uitgewerkt van publiekrechtelijke maatregelen (zoals het realiseren van een 1,5 meter hoge haag langs de oostelijke perceelsgrens) en privaatrechtelijke afspraken in de bruikleenovereenkomst met de agrariër over het hanteren van speciale spuitdoppen met toepassing van 99% driftreductie en over de wijze van spuiten. Deze werkwijze benadeelt de bedrijfsvoering van de agrariër niet.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
3.1	<u>Het verhaal van de kosten is op een andere manier verzekerd.</u> De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer betaalt daarnaast leges voor het maken van het bestemmingsplan.

Financiën

De gemeentelijke planontwikkelingskosten, inclusief het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele kosten van planschade, worden gedekt door de ontwikkelende partijen.

Met de ontwikkelaar en de grondeigenaar zijn ook afspraken gemaakt over een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. De ontsluitingsweg van het woonzorggebouw blijft gemeentelijk eigendom, maar wordt door de initiatiefnemer ingericht. In de toekomst wordt deze route mogelijk doorgetrokken richting de Pratumplaats. De gemeente draagt bij aan de kosten voor de inrichting van dit openbare gebied. In de (ondertekende) anterieure overeenkomst zijn deze afspraken nader vastgelegd.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op het internet en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en het 'besluit hogere waarde' zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en het besluit hogere waarde beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Participatie

Het participatieniveau is raadplegen. Na de eerste inloopavond op 10 december 2019 hebben omwonenden schriftelijk gereageerd op het initiatiefplan. Men is positief over het huisvesten van ouderen met dementie in het woonzorggebouw. Daarnaast uit men zorgen om privacy/inkijk in de achtertuinen en de verkeersontsluiting aan de Groenedijk. Naar aanleiding van deze reacties heeft de initiatiefnemer, in overleg met bewoners, het schetsontwerp aangepast door minder dakkapellen aan de zuidgevel toe te passen en door bomen toe te voegen om de inijk tegen te gaan. Daarnaast zal de ontsluiting vanaf de Groenedijk alleen voor langzaam verkeer toegankelijk zijn.

Op de tweede (digitale) informatieavond op 12 november 2020 is het aangepaste plan met de conceptbouwenvelop aan omwonenden gepresenteerd. De vragen van omwonenden en andere betrokkenen zijn gebundeld met beantwoording in de zogenaamde reactienota, welke is bijgevoegd aan de bouwenvelop. De meeste vragen gaan over de hoogte van het woonzorggebouw, afwatering, bodemverontreiniging, spuitzone, archeologie, ontsluiting, erfafscheidingen, installaties, overlast en privacy.

Het plan is aangepast op basis van de vragen en opmerkingen van omwonenden en de RCE. Zo zijn de bergingen op de drie noordelijke kavels nu aan de westelijke helft gepland (dus vooraan en niet achter op de kavels). Daarnaast is het woonzorggebouw twee meter noordwaarts verschoven richting de parkeerplaats. Daarnaast zijn zogenaamde wadi's voor de waterberging toegevoegd. Ook is het maximale aantal parkeerplaatsen teruggebracht van 16 naar 12.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje 'vervolg' over de wijze van communicatie over het besluit.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum 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

- Vaststellingsrapport
- Digitaal bestemmingsplan via de link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan in pdf (bestaand uit regels, toelichting en verbeelding)
- Besluit Hogere waarden