Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Zuilsense Vecht, Utrecht

september 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN ZUILEN 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
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 6
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 6
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 6
2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 11
2.3.4 Ambtshalve wijziging van de (juridische) toelichting 11

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 13

ZIENSWIJZE 1 13
ZIENSWIJZE 2 13
ZIENSWIJZE 3 15
ZIENSWIJZE 4 16
ZIENSWIJZE 5 18
ZIENSWIJZE 6 18
ZIENSWIJZE 7 18
ZIENSWIJZE 8 20

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Zuilen

Zuilense Vecht is het sportparkgebied dat ingeklemd ligt tussen de Utrechtse wijk Zuilen, de wijk Op Buuren in Stichtse Vecht, de Burgemeester Norbruislaan en de Amsterdamsestraatweg. Zuilense Vecht ligt dus in zowel de gemeente Utrecht als in de gemeente Stichtse Vecht. Het totale plangebied van Zuilense Vecht omvat het gebied gelegen tussen het Amsterdam-Rijnkanaal, de Burgemeester Norbuislaan, de Sportparkweg en de Jan van Zutphenlaan/Theo Thijssenplein.
Het plangebied van de gemeente Utrecht is gelegen tussen de Amsterdamsestraatweg, de Burgemeester Norbruislaan, de Jan van Zutphenlaan/Theo Thijssenplein en de Zuilenselaan (de gemeentegrens).
Het doel van het bestemmingsplan is om de nieuwe ontwikkelingen woningbouw (maximaal 300 woningen) inclusief de mogelijkheid tot het realiseren van zorgwoningen en/of een zorginstelling, sportfuncties, maatschappelijke functies, horeca en een park, bestaande uit een sportieve strip, de sportvelden en de clubhuizen mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt het huidige gesloten, monofunctionele en matig functionerende gebied getransformeerd naar een toekomstbestendig multifunctioneel Sportief Park dat de gemeentegrenzen overschrijdt en goed aansluit op de omgeving. Hierbij wordt een aantrekkelijke langzaamverkeersverbinding tussen de gemeente Stichtse Vecht en de gemeente Utrecht gerealiseerd.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven.
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 26 mei 2023 tot en met donderdag 6 juli 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 acht zienswijzen 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.

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 Zuilense Vecht, Utrecht’ 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 september 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht’.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen, die in hoofdstuk 3 worden beantwoord, gaan over de volgende aspecten:

- Indiener mist binnen het plangebied hondenuitlaat gelegenheden.
- Indiener voorziet problemen in de verkeersveiligheid vanwege elektrische fietsen.
- Indiener vraagt aandacht voor bomen bij de speelplek en langs de Strip voor het creëren van schaduw.
- Meerdere indieners vragen aandacht voor veiligheid in het gebied.
- Indiener wenst dat er ruimte voor één of meerdere wooncoöperaties expliciet in het bestemmingsplan wordt opgenomen.
- Meerdere indieners vragen om de functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - parkeren’ anders vorm te geven.
- Meerdere indieners geven aan dat zij grond achter hun woning willen aankopen en hier een achterom willen realiseren.
- Indiener geeft aan dat de nieuwbouw achter de Amsterdamsestraatweg te dicht op hun woning wordt geplaatst. Daarnaast blijkt niet dat dit laagbouw wordt.
- Meerdere indieners geven aan dat door de nieuwbouw hun woning minder waard wordt en dat hun wooncomfort minder wordt.
- Indiener voelt zich niet serieus genomen en heeft het gevoel dat inspraak alleen voor de vorm heeft plaatsgevonden.
- Indiener stelt dat dat het plan niet aantoont dat de doelstelling van de herontwikkeling wordt gehaald.
- Indiener is van mening dat de situatie zal verslechteren, doordat er gronden voor sport en groen worden opgeofferd voor woningbouw.
- Indiener geeft aan dat er door dit plan sportcapaciteit verloren gaat die nodig is voor de groei van de stad. Daarnaast zijn volgens indiener de gekozen sporten en de nieuwe indeling ongefundeerd tot stand gekomen.
- Indiener vindt het niet kunnen dat er vooruitlopend op de besluitvorming over het bestemmingsplan al met de herontwikkeling (uitvoering) is gestart.
- Indiener denkt dat ongeorganiseerd sporten hier niet gaat werken.
- Indiener geeft aan dat de gemeenten door dit plan aan elkaar groeien en er verstening plaatsvindt. De ligging en stijl van de woningbouw sluiten niet aan bij het dorpse karakter.
- Indiener stelt dat de zogenaamde parkfunctie een wassen neus is en onnodig gezien het plan voor het nabijgelegen natuurgebied Zuilen.
- Indiener is van mening dat er functies aan het gebied worden toegevoegd waaraan geen behoefte is en dat deze functies ten koste gaan van de sportcapaciteit.

- Indiener geeft aan dat de inbreiding een negatief effect heeft op de leefomgeving van diverse dieren, de waterhuishouding en bomen.
- Indiener vindt deze locatie ongeschikt voor woningbouw, gezien de nabije ligging van bedrijventerrein Lage Weide en de mogelijke komst van windturbines.
- Indiener is het niet eens met de afsluiting van de doorsteek Theo Thijssenplein-Jan van Zutphenlaan en vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid van fietsende kinderen.
- Indiener schrijft dat de fietsbrug tussen Lage Weide en het sportpark niet in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen en vraagt waar daarvoor plaats is.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

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.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' op de verbeelding
In onderstaande afbeelding zijn de wijzigingen van de aanduiding in beeld gebracht. De zwarte lijn is de functieaanduiding op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en de rode lijn is de aanpassing van de functieaanduiding in het bestemmingsplan.



2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing paragraaf 5.5 Geur
Vanwege een gewijzigd inzicht is de geurparagraaf als volgt aangepast.

Geurparagraaf ontwerpbestemmingsplan:
5.5 Geur

Kader

Bepaalde bedrijven op het aan de overkant van het Amsterdam Rijnkanaal gelegen bedrijventerrein Lage Weide kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m3) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. Voor het bedrijventerrein Lage Weide geldt bestemmingsplan 'Lage Weide' (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2018). Om nieuwe onaanvaardbare hinder bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied van bestemmingsplan 'Lage Weide' te voorkomen, heeft de gemeente Utrecht beleidsregels vastgesteld voor de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting vanwege bedrijven op Lage Weide. Dit beleid is vastgelegd in de 'Beleidsregel geur bestemmingsplan Lage Weide 2018'. De beleidsregel gaat uit van een aanvaardbare cumulatieve geurbelasting bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied die overeenkomt met maximaal H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel. Voorafgaand aan de vaststelling van het gemeentelijke geurbeleid is de cumulatieve geurbelasting van geurrelevante inrichtingen binnen het plangebied bepaald. Op basis hiervan is een geurcontour gemaakt. Deze geurcontour geeft de bestaande situatie weer ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan 'Lage Weide', maar is op grond van het geurbeleid dynamisch (een gewijzigde geurcontour moet echter eerst opnieuw worden vastgesteld door de gemeenteraad). Buiten deze geurcontour is het mogelijk maken van geurgevoelige objecten, gezien vanuit een goed woon- en leefklimaat, aanvaardbaar. Wanneer een nieuw geurrelevant bedrijf zich in Lage Weide wil vestigen of een bestaand geurrelevant bedrijf wil uitbreiden, moet op basis van de beleidsregels getoetst worden of er geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt.

Plangebied

Het geurgevoelige object woningbouw wordt buiten de huidige geurcontour van bestemmingsplan 'Lage Weide' mogelijk gemaakt. Omdat aan de Amsterdamsestraatweg al woningen staan (eerstelijns bebouwing), zal de dynamische (aan de hand van nieuwe, gewijzigde en ingetrokken vergunningen) geurcontour ter plaatse van de woningbouwlocaties niet in beduidende mate kunnen wijzigen. Deze bestaande geurgevoelige bestemmingen, gelegen aan de Amsterdamsestraatweg, zijn namelijk al een beperking voor de uitbreiding van geurrelevante bedrijfsactiviteiten. Sporthal Zuilen ligt binnen de huidige geurcontour. Op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2019' is in Sporthal Zuilen onder andere kinderopvang (een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang) toegestaan. Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Lage Weide' is de bestaande situatie als aanvaardbaar beschouwd (dus kinderopvang mogelijk maken binnen de geurcontour). Daarom blijft het mogelijk maken van een buitenschoolse opvang in Sporthal Zuilen (deze is er ook al gevestigd) aanvaardbaar. Omdat er in de huidige situatie geen kinderdagverblijf gevestigd is in Sporthal Zuilen maken wij deze niet meer mogelijk, omdat wij het vanuit een goede ruimtelijke ordening beter vinden dat een kinderdagverblijf (het verblijf en slapen gedurende de dag van zeer jonge kinderen) buiten de geurcontour mogelijk gemaakt wordt. Een onderwijsvoorziening voor BOA's en een MBO sportacademie vinden wij in Sporthal Zuilen wel toelaatbaar, gezien het feit dat kinderopvang bij de vaststelling ook al aanvaardbaar werd geacht en het bij deze onderwijsvoorzieningen om een doelgroep gaat van circa 16 jaar en ouder. Dit betekent dat het mogelijk maken van geurgevoelige objecten binnen het project Zuilense Vecht de bedrijven van Lage Weide in beginsel niet in hun eventuele uitbreidingsmogelijkheden beperkt en dat het aspect geur in beginsel geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Zuilense Vecht.



Geurcontour bestemmingsplan 'Lage Weide'

Conclusie

Woningbouw wordt buiten de geurcontour behorende bij bestemmingsplan 'Lage Weide' mogelijk gemaakt. Een buitenschoolse opvang blijft net als in de huidige situatie binnen de geurcontour mogelijk. Een kinderdagverblijf wordt binnen de geurcontour niet langer mogelijk gemaakt. Hiervoor komt onderwijs (met uitzondering van een basisschool of middelbare school) in de plaats. Hierdoor worden de bedrijven in Lage Weide niet in hun eventuele uitbreidingsmogelijkheden beperkt en vormt het aspect geur geen belemmering voor de ontwikkeling van Zuilense Vecht.

Geurparagraaf bestemmingsplan:

5.5 Geur

Kader

Bepaalde bedrijven op het aan de overkant van het Amsterdam Rijnkanaal gelegen bedrijventerrein Lage Weide kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in odour unit eenheden) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. Het rijksbeleid over geur is vastgelegd in de brief rijksbeleid geur van de minister van VROM uit 1995 die is opgenomen in de Handleiding geur industrie. Het algemene uitgangspunt van dit beleid is het voorkomen van nieuwe hindersituaties, of als dat niet mogelijk is, geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperken. Hoewel het treffen van bronmaatregelen voorop staat, kan geurhinder ook worden verminderd of voorkomen door het ruimtelijk scheiden van (potentiële) bronnen van geur en (potentieel) gehinderden. Om die reden past bij het bepalen van een aanvaardbaar hinderniveau een duidelijke terughoudendheid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen, tenzij op basis van een gedegen analyse van de lokale problematiek een andere afweging wordt gemaakt. Gelet op de ruimtelijke ordening is het zinvol om bij ruimtelijke ontwikkelingen zo mogelijk met behulp van een contour een afweging te maken.
Voor bedrijventerrein Lage Weide is in het bestemmingsplan een geurregeling vastgesteld ter bescherming van het geurklimaat in de omgeving van het bedrijventerrein. Met deze regeling wordt de totale geuremissie van de bedrijven op Lage Weide begrensd met het oog op een voor omwonenden aanvaardbaar geurklimaat. Volgens deze regeling mag het gebruik van het

bedrijventerrein niet leiden tot een toename van de totale geurbelasting in de omgeving van het bedrijventerrein ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie is de in het bestemmingsplan vastgelegde geurcontour, waarbuiten de cumulatieve geurbelasting niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte geurhinder). Op basis van deze geurregeling kunnen bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat een uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven leidt tot een verslechtering van de geursituatie in omliggende woonwijken. Het geurbeleid van Lage Weide richt zich hiermee primair tot bedrijven op Lage Weide. De geurcontour is een instrument om een toename van de totale geurbelasting in de omgeving te voorkomen. Een geurbelasting van meer dan H=-1 buiten de contour is niet aanvaardbaar, omdat de totale geurbelasting in de omgeving daarmee kan toenemen. Hiermee is niet gezegd dat een totale geurbelasting van meer dan H=-1 voor bijvoorbeeld woningen onaanvaardbaar is.

Plangebied
Gezien de afstand van het plangebied ten opzichte van bedrijventerrein Lage Weide, moet het aspect geur voor de functies die binnen Zuilense Vecht mogelijk gemaakt worden bij de belangenafweging betrokken worden. Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 21 september 2022 over bestemmingsplan 'Lage Weide' moet het bestemmingsplan 'Lage Weide' opnieuw worden vastgesteld. De wijzigingen die n.a.v. de uitspraak doorgevoerd moeten worden hebben effect op de geurcontour, die onderdeel is van het bestemmingsplan. Het is echter niet nodig om de vaststelling van bestemmingsplan 'Lage Weide' af te wachten, omdat het aspect geur voor deze ontwikkeling nu al afgewogen kan worden.

Uit de ligging van de geurcontour kan worden afgeleid dat in het plangebied van Zuilense Vecht vooral sprake zal zijn van lichte geurhinder. Hierbij is van belang dat de geurcontour is berekend op basis van de maximaal vergunde bedrijfssituaties (worst case situaties), waardoor de geurhinder in werkelijkheid minder zal zijn dan berekend. Het plan voorziet niet in de realisering van woningen en andere functies op kortere afstand van het bedrijventerrein dan bestaande woningen. Door het toevoegen van de twee woningen op het perceel Amsterdamsestraatweg 1015 worden de bedrijven dus niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Wij vinden de realisering van woningen en andere functies in het plangebied daarom aanvaardbaar. Bij de belangenafweging speelt mee dat het aantal inwoners van Utrecht nu en in de toekomst flink blijft doorgroeien. Deze stijging van het aantal inwoners vraagt om extra woningen en extra voorzieningen, waar Zuilense Vecht aan kan bijdragen.

Conclusie
Voor de functies die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is voor het aspect geur sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast beperken deze functies de bedrijven van Lage Weide niet in hun eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

2.3.2.2 Aanpassing planregel Herplantplicht zonder vergunning
In het ontwerpbestemmingsplan staat bij artikel 27 lid 27.7 onder 1 en 3 abusievelijk 20.1. Dit moet 27.1 zijn.

Deze planregels van het ontwerpbestemmingsplan luiden als volgt:

27.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van

voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

Deze planregels zijn als volgt gewijzigd:

27.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 27.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 27.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

2.3.2.3 Aanpassing planregel Uniforme toepassing van regels over wonen
In het ontwerpbestemmingsplan staat bij artikel 19 lid 19.2 onder 5a “als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen”. Vanwege de gewijzigde Huisvestingsverordening is dit gewijzigd in “als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal 3 personen”.
Daarnaast wordt in artikel 19 lid 19.3 sub 3 van het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar de “Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht”. Dit is veranderd in “Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht”, omdat deze regels aangepast zijn. De juridische plantoelichting is hier ook op aangepast.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 4.1.3 Wonen van de toelichting
Aan paragraaf 4.1.3 is de volgende zin toegevoegd naar aanleiding van een ingediende zienswijze: “Een wooncoöperatie wordt ook als een mogelijke invulling gezien voor de zelfstandige woningen in het initiatievenblok.”

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de (juridische) toelichting

2.3.4.1 Aanpassing paragraaf 8.5.4 Herplantplicht
In paragraaf 8.5.4 van de juridische plantoelichting staat abusievelijk (want dit was nog de oude termijn, die door de gemeenteraad is gewijzigd in 14 maanden) “Binnen 36 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen”. Hiervan is gemaakt: “Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen”.

2.3.4.2 Aanpassing paragraaf 5.9 Natuurbescherming
Aangezien de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming inmiddels is verleend, is onderstaande tekst geactualiseerd.

De teksten uit het ontwerpbestemmingsplan luiden als volgt:

Verblijfplaats
Door de sloop van het gebouw van VV Maarssen en de kap van de bomen ten westen van veld 11 verdwijnt een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen binnen de gemeente Stichtse Vecht. Hiervoor is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig. Het is aannemelijk dat deze ontheffing wordt verleend. De overige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen blijven onaangetast.

Conclusie
Voor de werkzaamheden binnen de gemeente Stichtse Vecht is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig voor het verwijderen van een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Het is aannemelijk dat deze ontheffing wordt verleend. Daarnaast bevindt zich een essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis in het plangebied. Delen van het essentieel foerageergebied ondervinden negatieve effecten van de werkzaamheden, maar het grootste (centrale en meest intensief gebruikte) deel blijft behouden, op de kap van enkele bomen bij de doorsteken na. Er worden maatregelen genomen, zodat de situatie van het essentieel foerageergebied langs de watergang niet verslechterd. Hierbij is ook van belang dat er in de nieuwe situatie ook maatregelen worden getroffen die een ecologische plus geven aan het gebied. De stikstofdepositie vormt ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De teksten zijn als volgt gewijzigd:

Verblijfplaats
Door de sloop van het gebouw van VV Maarssen en de kap van de bomen ten westen van veld 11 verdwijnt een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen binnen de gemeente Stichtse Vecht. Hiervoor is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig. Deze ontheffing is op 3 augustus 2023 verleend. De overige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen blijven onaangetast.

Conclusie
Voor de werkzaamheden binnen de gemeente Stichtse Vecht is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig voor het verwijderen van een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. De ontheffing is verleend. Daarnaast bevindt zich een essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis in het plangebied. Delen van het essentieel foerageergebied ondervinden negatieve effecten van de werkzaamheden, maar het grootste (centrale en meest intensief gebruikte) deel blijft behouden, op de kap van enkele bomen bij de doorsteken na. Er

worden maatregelen genomen, zodat de situatie van het essentieel foerageergebied langs de watergang niet verslechterd. Hierbij is ook van belang dat er in de nieuwe situatie ook maatregelen worden getroffen die een ecologische plus geven aan het gebied. De stikstofdepositie vormt ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2.3.4.3 Aanpassing paragraaf 5.9 Natuurbescherming en bijlage 16
Doordat bij de locaties 1 t/m 6 de onderbegroeiing inmiddels is aangebracht zijn paragraaf 5.9 en bijlage 16 hierop geactualiseerd. Voor de locaties 7 en 8 is aangegeven dat dit in het najaar van 2023 gebeurt.

2.3.4.4 Aanpassing paragraaf 5.9 Natuurbescherming en bijlagen
Vanwege de nieuwe Aerius versie (van 5 oktober 2023) zijn de stikstofdepositieberekeningen geactualiseerd ten opzichte van de berekeningen van het ontwerpbestemmingsplan. De geactualiseerde versies vervangen de oude versies.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Gedurende de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. Hieronder zijn de acht zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast is per zienswijze aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 1

Hondenuitlaat gelegenheden

1. Indiener geeft aan dat zij uitlaat gelegenheden voor honden mist (zoals een honden losloopstukje, een uitlaatveld en zeker een omheind speelveld). De enige gelegenheid vlakbij is een stukje uitlaatveld en een speelveldje aan de Berlagestraat, met hekken waar honden onder door kunnen. Een balletje gooien met een grote hond gaat hier nog net. Een omheind speelveld zoals in Vleuten en Overvecht met wat toestellen (al is het maar een rioolbuis) zou volgens indiener geweldig zijn! Daarnaast stimuleert dit volgens indiener het ontmoeten van mensen met honden.

Reactie
Binnen Zuilense Vecht wordt een locatie voor het uitlaten van honden aangelegd. Dit komt in de strook langs de parkeerplaats aan de Burgemeester Norbruislaan. Er komt hier zowel een honden uitlaatgebied als een hondentoilet. Beiden worden omgeven door een haag. In de rest van het gebied binnen Zuilense Vecht zijn honden alleen aangelijnd welkom. Het is en blijft een sportgebied waar sporters voorrang krijgen ten opzichte van loslopende honden, omdat de ervaring is dat loslopende honden niet altijd goed samen gaan met sportende mensen.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Verkeersveiligheid elektrische fietsen

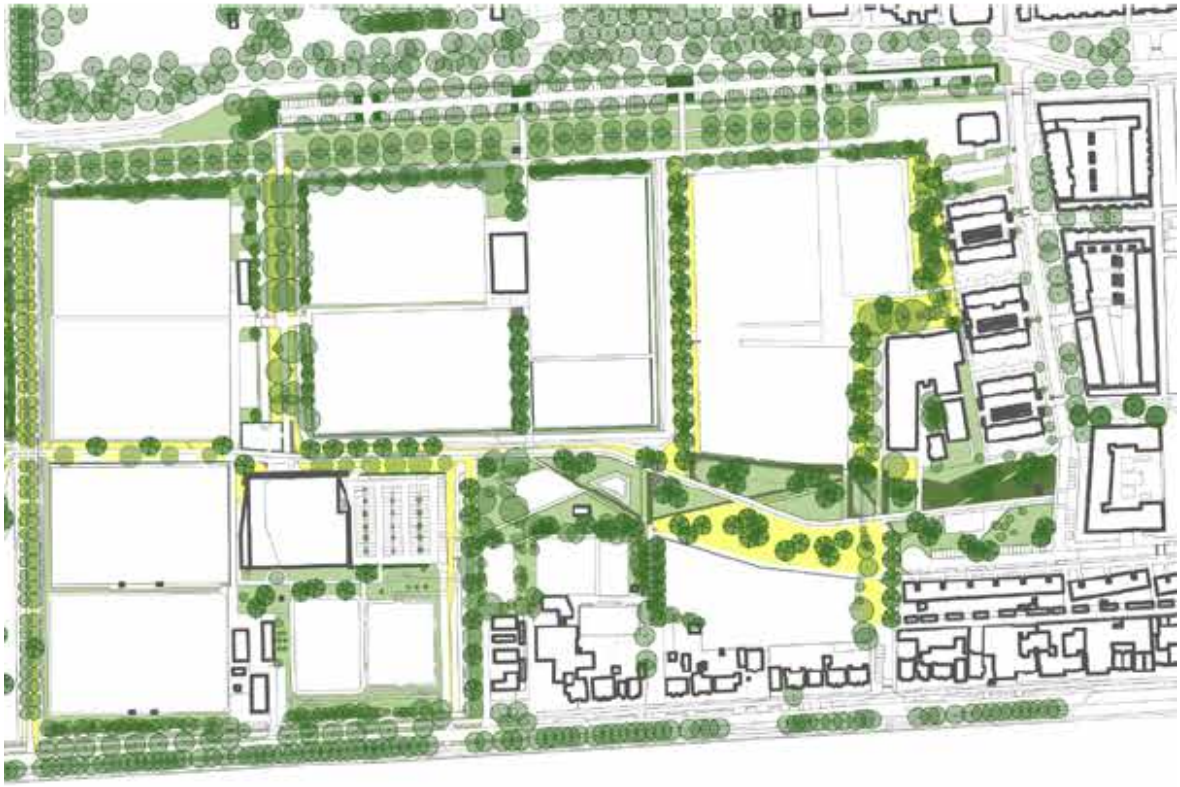
1. Indiener voorziet problemen voor de verkeersveiligheid op de paden waar voetgangers deze met fietsers gaan delen, omdat er steeds meer elektrische fietsen komen. Indiener vraagt zich daarom af of er onderscheid gemaakt kan worden tussen toegang voor elektrische en niet-elektrische fietsen op deze gedeelde paden.

Reactie
Het nieuwe fiets- en voetpad (ook wel het Lint of de Strip genoemd) wordt een alternatieve, rustigere fietsroute voor de bestaande doorgaande fietsroutes langs de Amsterdamsestraatweg en de Burgemeester Norbruislaan. Hierbij is van belang dat de Strip voor fietsers vooral een rol zal spelen in de ontsluiting van het Sportief Park. De Strip zal gebruikt worden door verschillende gebruikers. Hierbij kan gedacht worden aan hardlopers, skaters, fietsers (zowel op elektrische als niet-elektrische fiets) en wandelaars. De verschillende gebruikers van de Strip zullen rekening met elkaar moeten houden. Juist vanwege de verschillende gebruikers is het goed voorstelbaar dat mensen op een elektrische fiets die snel van A naar B willen fietsen (in plaats van mensen op een elektrische fietsen die kiezen voor een rustiger recreatief ritje) er eerder voor kiezen om het fietspad langs de Amsterdamsestraatweg of de Burgemeester Norbruislaan te nemen, omdat zij daar meer snelheid kunnen maken.

Schaduwwerking door bomen

2. Indiener ziet in het ontwerp bij de geplande speeltuin geen aangrenzende bomen staan en ook direct naast de Strip (het Lint), waar straks veel wordt gesport, staan nu geen bomen. In het kader van een toename van de zonsterkte en een exponentiele groei van gevallen van huidkanker, vraagt indiener zich af of hier meer bomen geplaatst kunnen worden om natuurlijke schaduwplekken te creëren.

Reactie
In een bestemmingsplan worden (nieuwe) bomen niet aangegeven. In het Integraal Programma van Eisen (IPvE) dat voor Zuilense Vecht is gemaakt staat onderstaande afbeelding. Hierop staan de bestaande bomen en nieuw te planten bomen, heesters e.d. weergegeven. Op de afbeelding is te zien dat er rondom de nieuw aan te leggen speeltuin nieuwe bomen worden aangeplant (en bestaande bomen behouden blijven). Daarnaast blijkt uit de afbeelding dat er langs de Strip nieuwe bomen worden aangeplant, waardoor er schaduwwerking afkomstig van de bomen optreedt. Langs de Strip worden de bomen op een 'informele' manier losstaand of groepsgewijs geplaatst. Een aantal bomen staat direct langs de Strip en een aantal bomen wordt wat verder van de Strip aangeplant. Hiervoor is gekozen, omdat op deze manier oost-west bomenrijen (deze staan langs de sportvelden) contrasteren met de vrijere parkachtige plaatsing van bomen langs de Strip. Dit leidt landschappelijk tot een gevarieerd beeld en tot voldoende schaduw.





Afbeelding 1: IPvE, pagina 44

Veiligheid in avonduren

3. Indiener wil weten hoe de veiligheid in de avonduren wordt gewaarborgd. Een open sportplek kan in de avonduren aantrekkelijk worden om te gaan hangen.

Reactie
Bij deze ontwikkeling is de sociale veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Doordat het gebied in de nieuwe situatie intensiever gebruikt zal worden en doordat er woningen aan het gebied worden toegevoegd, waardoor er meer zicht op het gebied komt, is de verwachting dat de sociale veiligheid van het gebied verbetert. Daarnaast wordt onderzocht op welke wijze de beheerorganisatie aangepast kan worden, zodat er beter gestuurd kan worden op de verbetering van de sociale veiligheid.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3

Wooncoöperatie

1. Indiener heeft eerder een zienswijze ingediend op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Hierin verzocht indiener om bij het opstellen van het bestemmingsplan ruimte open te laten voor wooncoöperaties. Als reactie hierop is aangegeven dat een wooncoöperatie met een sociale insteek een type initiatief is dat eventueel in het initiatievenblok mogelijk zou zijn. Op 3 februari 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen medewerkers van de gemeente Utrecht en !WOON over een wooncoöperatie. Indiener vindt het teleurstellend dat in het bestemmingsplan de term wooncoöperatie niet voorkomt. Temeer omdat de Utrechtse gemeenteraad heeft toegezegd twee wooncoöperaties per jaar te willen ondersteunen. Ook op de website ‘Samen in een wooncoöperatie wonen’ wordt de locatie Zuilense Vecht als locatie voor een wooncoöperatie genoemd. Indiener ziet dan ook graag dat ruimte voor één of meerdere wooncoöperaties expliciet wordt opgenomen in het bestemmingsplan en dat er een heldere verdeelsleutel wordt genoemd (bijvoorbeeld 50% zorgwoningen en 50% wooncoöperatie) net als dit gebeurt bij de verdeling van sociale- en middenhuur woningen. Daarnaast wil indiener weten of het mogelijk is dat alle wooneenheden naar een professionele zorgverlener gaan, aangezien zorgwoningen als een mogelijke invulling van het initiatievenblok worden genoemd.

Reactie
In het ‘Initiatievenblok’, welke de bestemming ‘Gemengd’ heeft gekregen, zijn maximaal 70 wooneenheden toegestaan. Binnen deze bestemming is onder andere wonen, een woon-werk woning, een zorginstelling en zijn zorgwoningen toegestaan. Hierbij is van belang dat het aantal wooneenheden voor zorgwoningen/kamers van een zorginstelling maximaal 60 mag bedragen.

Binnen 'wonen' zijn ook (zelfstandige) woningen voor wooncoöperaties toegestaan. Hoewel in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen wat de verdeling van de sociale-, middenhuur- en koopwoningen wordt binnen het Utrechtse deel van Zuilense Vecht, is deze verdeling niet in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen. Dit kan op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening alleen voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap, wanneer de gemeente hiervoor een zogenaamde 'doelgroepenverordening' heeft vastgesteld. De gemeente Utrecht heeft echter geen doelgroepenverordening vastgesteld. Juridisch gezien kunnen wij een wooncoöperatie dan ook niet via de planregels van het bestemmingsplan afdwingen. Daarnaast willen wij de invulling van het initiatievenblok flexibel houden naar de toekomst toe. Dit betekent dat er verschillende (zelfstandige) woonvormen zijn toegestaan, één woon-werk woning, zorgwoningen en een zorginstelling. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt een initiatief van een wooncoöperatie als mogelijke invulling voor de zelfstandige woningen aan paragraaf 4.1.3, onder het kopje 'Binnengebied', in de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot de toevoeging van een wooncoöperatie als mogelijk initiatief in paragraaf 4.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze wijziging is in dit vaststellingsrapport weergegeven in paragraaf 2.3.3.1.

Zienswijze 4

<u>Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren'</u>

1. Indiener ziet graag dat het vlak met de parkeerbestemming achter de Amsterdamsestraatweg 999 t/m 1009 een andere vorm krijgt. De knik in de lijn moet er uit, de lijn moet rechtdoor worden getrokken naar de inrit aan het Theo Thijssenplein. Indiener geeft aan dat in het stedenbouwkundig voorstel (zie onderstaande afbeelding) het parkeervlak met een afstand tot de achtertuinen staat getekend. In het bestemmingsplan is dit in één keer niet meer het geval. Met het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om achter de woningen 999 t/m 1009 een achterom te creëren of een stukje tuin toe te voegen moeilijker gemaakt, omdat de lijn 'parkeerbestemming' tot aan de erfgrens is getekend. Indiener heeft altijd aangegeven graag een stukje tuin erbij te willen kopen (net als hun buren) en heel graag een achterom te willen maken.



Afbeelding 2: Stedenbouwkundig Ontwerp Zuilense Vecht, pagina 5

Reactie
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben we de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' op de verbeelding deels opgeschoven richting de nieuwbouwwoningen, waardoor er ook bij de woningen Amsterdamsestraatweg 1007 t/m 1003 ruimte zit tussen de huidige percelen en de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren'. Daarnaast is de functieaanduiding aan de zijde van de nieuwbouw verlegd, omdat we willen voorkomen dat bewoners in hun eigen tuinen mogen parkeren. Deze wijzigingen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding, waarbij de zwarte belijning de functieaanduiding op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is en de rode belijning de aangepaste functieaanduiding van het bestemmingsplan is). Hierbij merken wij op dat de functieaanduiding zoals weergegeven op de verbeelding -die via www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen is- juridisch bindend is en niet onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3: Aanpassing (in rood) van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren'

Eigenaren van een aantal woningen gelegen aan de Amsterdamsestraatweg, waar de nieuwbouw achter komt, worden in de gelegenheid gesteld om grond van de gemeente te kopen. Indien deze grond wordt gekocht, kan hiermee de tuin van de woning worden uitgebreid en kan mogelijk een achterom gemaakt worden. Dit (privaatrechtelijke) traject staat echter los van het (publiekrechtelijke) bestemmingsplantraject. Hierover vinden in het privaatrechtelijke traject nog overleggen plaats en worden afspraken gemaakt. In juli 2023 hebben de bewoners van de Amsterdamsestraatweg 999 t/m 1013 en 1019 t/m 1023 de 'Informatiebrief verkoop tuinen aan omwonenden Zuilense Vecht/Amsterdamsestraatweg' ontvangen. Voor indiener is het goed om te weten dat het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het uitbreiden van de betreffende tuinen en het eventueel realiseren van achter in- en uitgangen niet in de weg staat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren’ op de verbeelding. Deze wijziging is ook in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport aangegeven.

Zienswijze 5

Functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren’

1. Indieners geven aan dat de stippellijn voor parkeren anders is aangegeven dan altijd is besproken. Het is voor indieners onduidelijk of er nog een mogelijkheid is tot aankoop van extra grond (waar indieners tijdens de inventarisatie positief op gereageerd hebben). Indieners willen dat deze onduidelijkheid wordt opgeheven door de stippellijn vanaf de Amsterdamsestraatweg 1009 tot aan het Theo Thijssenplein door te trekken.

Reactie
Omdat de inhoud van deze zienswijze overeenkomt met zienswijze 4 verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 4.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren’ op de verbeelding. Deze wijziging is ook in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport aangegeven.

Zienswijze 6

Stuk grond kopen en functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren’

1. Indiener geeft aan dat er beloofd is dat zij een stuk grond kan kopen, zodat er een achterdoorloop gecreëerd kan worden. Indiener zou graag van deze gelegenheid gebruik willen maken. Indiener merkt op dat de stippellijnen (van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren’) heel dicht op haar stuk grond staan.

Reactie
Omdat de inhoud van deze zienswijze overeenkomt met zienswijze 4 verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 4.

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren’ op de verbeelding. Deze wijziging is ook in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport aangegeven.

Zienswijze 7

Locatie en hoogte nieuwbouw achter de Amsterdamsestraatweg

1. Volgens indiener is er geen rekening gehouden met de door hen en hun directe buren doorgegeven wensen en voorkeuren. Deze hebben zij in een eerder stadium meerdere keren tijdens diverse inspraakavonden kenbaar gemaakt en daarna schriftelijk via de mail bevestigd. Aan indiener en hun buren is toegezegd dat de bebouwing achter de Amsterdamsestraatweg veel verder naar achteren gesitueerd zou worden en niet aansluitend op de achtertuinen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de nog te bouwen woningen echter wel degelijk direct achter hun

tuinen gesitueerd. Daarnaast blijkt volgens indiener uit het ontwerpbestemmingsplan niet dat er laagbouw wordt gerealiseerd en dit is wel nadrukkelijk toegezegd.

Reactie
De bouwvlakken (hier mogen de hoofdgebouwen gebouwd worden) van de nieuwbouw die achter de woningen aan de Amsterdamsestraatweg komt, bedraagt ten opzichte van de huidige percelen van de achtergelegen gebouwen aan de Amsterdamsestraatweg ten minste 25 meter (de afstanden tot de hoofdgebouwen gelegen aan de Amsterdamsestraatweg is nog groter). Hoewel het uitzicht aan de achterzijde van een aantal woningen aan de Amsterdamsestraatweg zal veranderen, vinden wij deze afstanden niet ongebruikelijk in een stad als Utrecht. In de bestaande situatie kijken bewoners van een aantal woningen uit op de op kortere afstand gelegen maar lagere kantine en tribune van Elinkwijk. Hiervoor komt hogere bebouwing, maar op een grotere afstand en voor een andere functie (namelijk wonen) in de plaats. Daarnaast blijkt uit de bezonningsstudie dat de nieuwbouw niet leidt tot schaduwwerking op de bestaande woningen en percelen. De locatie van deze nieuwbouw is al vanaf 2018, toen de Gebiedsvisie Zuilense Vecht is vastgesteld door de gemeenteraad, bekend.
De nieuwbouw die achter de Amsterdamsestraatweg komt mag maximaal 11 meter hoog worden. Dit betekent dat er woningen gebouwd kunnen worden van drie bouwlagen.

<u>Grondaankoop</u>

2. Indiener heeft aangeven extra grond te willen en kunnen kopen om een achterom te creëren en hun tuin te kunnen verlengen.

Reactie
Hierbij verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 4.

<u>Planschade</u>

3. Indiener geeft aan dat er dus geen rekening meer gehouden wordt met haar wensen en voorkeuren, waardoor hun huizen in wooncomfort en mogelijk ook in waarde zullen dalen. Zij heeft het huis immers gekocht met een woningwaarde gebaseerd op het vrije uitzicht achterom, wat nu komt te vervallen. Indiener voelt zich als burger niet serieus genomen en heeft het gevoel dat de plannen er al lang lagen en er alleen voor de vorm inspraak heeft plaatsgevonden.

Reactie
Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat over eventuele schade ('planschade'), veroorzaakt door rechtmatig handelen. Als indiener van mening is dat haar woning minder waard wordt vanwege de nieuwbouw dan kan er een verzoek om planschade ingediend worden bij de gemeente. Meer informatie hierover is te vinden via www.utrecht.nl/planschade.
Wij vinden het jammer om te horen dat indiener zich niet gehoord voelt. Hoewel niet alle wensen van bewoners ingewilligd konden worden, zijn een aantal voorkeuren van bewoners wel overgenomen, zoals de Strip als nieuwe verbinding door het sportieve park dat beide gemeenten met elkaar verbindt (naar het voorbeeld van het Lint dat door het Máximapark loopt), dat de entrees van de sportparken worden verbeterd en dat er toestellen en ruimten worden ontwikkeld voor ongeorganiseerde sporters. Daarnaast wordt naar aanleiding van de inspraak bij het SPvE de woningen niet meer als zelfbouwkavels uitgegeven, maar worden deze door één ontwikkelaar in mede-opdrachtgeverschap met de toekomstige bewoners ontwikkeld. Ook merken wij op dat in de fase van de totstandkoming van de gebiedsvisie op de locatie appartementengebouwen zijn voorgesteld van drie of vier bouwlagen hoog. Deze woningen zouden grotendeels sociaal worden. Uiteindelijk zijn dit 21 koop-eengezinswoningen geworden (niet sociaal).

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 8

Doelstelling wordt niet gehaald

1. Indiener geeft aan dat de grondslag voor dit bestemmingsplan is gelegen in de gebiedsvisie 'Zuilense Vecht', een gezamenlijke visie van de gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht uit 2018. Aanleiding hiervoor was dat de sportparken aan vernieuwing toe waren. Volgens indiener toont het uitgewerkte plan op geen enkele wijze aan dat deze doelstelling gehaald gaat worden, waardoor er geen enkele grondslag bestaat om het bestemmingsplan voor dit gebied te wijzigen. Volgens indiener zal met deze bestemmingsplanwijziging de situatie verslechteren, voornamelijk doordat grond bestemd voor groen en sport wordt opgeofferd voor woningbouw (dit was nodig om de herstructurering van het sportpark te financieren). Bij indiener bestaat de indruk dat niet de verbetering van de sportfunctie, maar de ambitie woningbouw te verwezenlijken de werkelijke reden van het nieuwe plan is. Indiener geeft aan dat er wordt geschermd met een samenwerking tussen de clubs van Maarssen en Utrecht, gesymboliseerd door een inderhaast geplaatste burg overeen sloot, die nu met een ketting is gesloten.

Reactie
De aanleiding voor de herontwikkeling was en is dat de sportparken in beide gemeenten in meer of mindere mate gedateerd zijn, een monofunctioneel gebruik kennen en voor investeringsbesluiten staan. Op sportpark Daalseweide is sprake van een verouderd en monofunctioneel sportcomplex. De betrokken sportverenigingen hebben een initiatief ingediend bij de gemeente Stichtse Vecht voor vervanging van natuurgras door kunstgras. Hiermee kan met minder velden worden volstaan. De sportparken Elinkwijk en Zuilen hebben te maken met een structurele onderbezetting van de natuurgrasvelden en een traditioneel aanbod aan sporten. Het aanbod sluit niet meer aan op de behoefte uit de omliggende buurten. Slechts een beperkt deel van de bewoners uit de omliggende buurten maakt nog gebruik van het sportpark. Daarnaast zijn veel opstallen verouderd en versnipperd op het terrein verspreid, met hoge onderhouds-, energie- en huisvestingskosten tot gevolg. De voetbalclubs willen graag het aantal kunstgrasvelden uitbreiden. Het sportpark Elinkwijk kan (mede daardoor) veel compacter en multifunctioneler ingericht worden. Hierdoor kan het gebruik en de bezetting van het sportpark worden verhoogd en een vernieuwend en gevarieerder sportaanbod (zowel voor verenigingssport als de ongeorganiseerde sport) worden toegevoegd.

Met de sportverenigingen is nauw samengewerkt bij het maken van de plannen, en met hun wensen en eisen is dan ook rekening gehouden. Recent is MBO Sportacademie met 300 sportstudenten op het sportpark gehuisvest. Het vernieuwde concept van het sportpark was voor hen aanleiding om voor dit sportpark te kiezen. Zij werken inmiddels met diverse sportclubs samen op het gebied van stageplekken. Zij maken ook gebruik van de sportfaciliteiten aan de zijde van Maarssen. Hiervoor vormt de tijdelijke brug/duikerverbindingen ter hoogte van de gemeentegrens een belangrijke schakel.

Het compacter en toekomstbestendiger maken van de sportparken biedt ook de kans om de omgeving en positionering van de sportparken te versterken. Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten, kan een nieuwe groenstructuur worden gecreëerd die bijdraagt aan de groeiende behoefte aan (ongeorganiseerd) sporten, bewegen en recreëren (ook buiten verenigingsverband om). Het compacter maken van de sportparken en het efficiënter benutten van de aanwezige voorzieningen betekent ook dat er aan de randen van de sportparken ruimte ontstaat waar woningen gerealiseerd kunnen worden.
Op basis van de bestemmingsplannen voor Zuilense Vecht kan uitvoering aan de doelstellingen gegeven worden.

Minder grond voor sport

2. Indiener stelt dat met een groeiend aantal inwoners (400.000) er een grotere capaciteit aan sport nodig is, zeker als de gemeente Utrecht stimuleert dat meer inwoners meer aan sport moeten

doen. Met het plan wordt hoogstens de huidige capaciteit behouden, maar gaat potentiële groeicapaciteit verloren aan woningbouw. Hiermee gaat sportcapaciteit verloren die elders in de stad moeizaam gezocht en tot stand gebracht moet worden. Een eenmaal rood gemaakt gebied wordt niet zo snel weer groen. Binnen het grondgebied komen naar schatting zo'n 1.000 mensen extra wonen, die ook allen sportcapaciteit nodig hebben. Indiener stelt dat de gekozen sporten en de nieuwe indeling van de sportvelden volkomen arbitrair en niet gefundeerd is. Het plan toont op geen enkele wijze aan dat het met de nieuwe indeling wel de functie krijgt die de gemeente Utrecht voor ogen heeft: dat het park gaat voorzien in de huidige en toekomstige sportbehoeften van de inwoners van de omringende wijken (ervan uitgaande dat deze de belangrijkste doelgroep-gebruikers zijn). Zo toont volgens indiener onderzoek aan dat er behoefte is aan hockey aan deze kant van de stad. Toch wordt er niet voor gekozen hockey mee te nemen in de herstructurering, maar wordt gekozen voor een dure investering aan de Vechtstroom. Daarnaast vindt indiener het vreemd dat door de herstructurering vv Elinkwijk nieuwe gebouwen krijgt, terwijl deze club zo financieel zwak is dat het door de gemeente overeind moet worden gehouden.

Reactie
De sportclubs zijn mede door de verouderde faciliteiten en dalende ledenaantallen in de problemen geraakt. Door het gebied op de voorgestelde wijze aan te pakken willen wij deze negatieve tendens omkeren. Ook de nieuwe woningbouw en de nieuwe bewoners kunnen daarbij helpen.
Voor de herontwikkeling van dit gebied is specifiek onderzoek gedaan naar de toekomstige behoefte aan sporten en bewegen en de bevolkingsontwikkeling in omliggende buurten. Uit het Mulier behoefte onderzoek uit 2016 (zie ook bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan) komt een structurele overcapaciteit aan velden in het Utrechtse deel van Zuilense Vecht naar voren. Bij de actualisatie van dit onderzoek 'Ruimte voor georganiseerde en anders georganiseerde sport in Utrecht', ook uitgevoerd door het Mulier Instituut, uit 2022 is dit beeld bevestigd. Elinkwijk is na die tijd nog verder gekrompen. Desondanks moet er groeicapaciteit voor de lange termijn beschikbaar blijven. Door de toepassing van kunstgras, waardoor dubbelgebruik van wedstrijden en trainingen kan plaatsvinden, kan worden volstaan met een kleiner areaal aan grote voetbalvelden, waarbij aan de Utrechtse zijde nog altijd ongeveer 50% groeicapaciteit beschikbaar blijft. Als gevolg van vervangend kunstgras gaat de capaciteit aan speeluren namelijk per saldo omhoog. Een ander belangrijk aspect is dat er in het plan meer ruimte komt voor nieuwe sporten en ongeorganiseerde sporten die een veel beperktere ruimteclaim kennen dan het traditionele voetbal. Sporten als padel, beachvolley, 3x3 basketbal, skaten, bootcamp, freerunning, hardlopen, calisthenics, polstokspringen, five-voetbal zijn sporten met een compacte ruimtevraag die wel veel (extra) sport- en beweegcapaciteit aan het sportpark toevoegen. Bij de nieuwe invulling van Zuilense Vecht is daarnaast belang gehecht aan het toevoegen van woningbouw aan het gebied, aangezien hier ook een grote vraag naar is.

Er zijn verschillende bronnen geraadpleegd bij het bepalen van welke sporten binnen Zuilense Vecht gefaciliteerd worden:

- *een behoefteonderzoek in de gemeente Utrecht gericht op het effect van groei van de stad en een specifiek deelonderzoek voor dit (intergemeentelijke) sportpark Zuilense Vecht;*
- *tijdens brede inloopavonden die in het kader van de gebiedsvisie zijn georganiseerd zijn wensen en ideeën naar voren gekomen;*
- *Ruimte voor sport in Stichtse Vecht, Ruimtelijke analyse van sportparken Daalseweide, Elinkwijk en Zuilenselaan, uitgevoerd door het Mulier Instituut (deze is als bijlage 2 bij het (ontwerp)bestemmingsplan bijgevoegd);*
- *sportbeleidsnota's van de gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht en het Wijksport- en Beweegplan Utrecht Noordwest;*
- *er zijn diverse sessies met de sportbestuurders georganiseerd;*
- *er hebben afstemmingsoverleggen met de Vereniging Sport Utrecht (VSU) plaatsgevonden;*
- *er zijn landelijke trends en ontwikkelingen van sportparken en analyses van vergelijkbare sportparken in andere gemeenten gebruikt;*

- *er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met geïnteresseerde verenigingen, beweegmakelaars, wijkbureau, verengingsmanagers, maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en onderwijsinstellingen.*

Er is voor gekozen om, naast de toevoeging van diverse nieuwe sporten, de bestaande verenigingen een plek op het sportcomplex te laten behouden. Voetbal is en blijft een belangrijke pijler van het sportpark. Ook is gekeken naar het gebruik van sportvelden voor sporten die nu niet plaatsvinden op Zuilense Vecht, zoals bijvoorbeeld hockey. In de bijlage 'Overzicht bestaande en toekomstige sportverenigingen/kwantitatieve opgave sport' behorende bij de Gebiedsvisie Zuilense Vecht wordt nader ingegaan op de ruimtelijke behoefte van de bestaande sporten op het sportpark en de verkenning van nieuwe sporten (hier wordt dan ook naar verwezen). Bij de start van de planontwikkeling is in samenspraak met hockeyverenigingen, hockeybond KNHB en SportUtrecht gekeken naar het sportpark als mogelijke hockeylocatie. Vanwege de aanwezigheid van bestaande en nieuwe hockeyverenigingen in de omgeving is deze locatie afgevallen. Er is naast versterking van het huidige aanbod ingezet op divers ander nieuw sportaanbod aansluitend bij de behoefte.

De indeling van de sportvelden komt voort uit de integrale herontwikkeling van het gebied, waarin bijvoorbeeld de Strip, het nieuwe verenigingsgebouw en woningbouw wordt ingepast. Gezien voorgaande zijn wij van mening dat de gekozen sporten en de indeling van de sportvelden niet uit de lucht is gegrepen en gebaseerd is op brede participatie en diverse bruikbare bronnen.

<u>Al gestart met werkzaamheden</u>

3. Indiener vindt het stuitend dat zonder de goedkeuring van het bestemmingsplan af te wachten de gemeente het herstructureringsplan reeds aan het realiseren is. Er worden al grasvelden door kunstgras vervangen, bomen gekapt, een American footballveld aangelegd (dat zelden gebruikt wordt voor deze sport) en de hondenvereniging moest al weg.

Reactie
Wij zijn het met indiener eens dat het wenselijker was geweest wanneer de werkzaamheden pas plaats zouden vinden nadat het bestemmingsplan voor Zuilense Vecht in werking is getreden. Doordat de planning voor het opstellen van een (ontwerp)bestemmingsplan uitliep, is er echter voor gekozen om een aantal vernieuwingen van al aanwezige sportfuncties in gang te zetten om de terugloop van het gebruik van het sportpark tegen te gaan. Mede hierdoor zijn MBO Sportacademie en Utrecht Dominators (American football) inmiddels naar het sportpark gekomen en neemt het gebruik weer toe. De MBO Sportacademie gebruikt naast de sportvelden ook sporthal Zuilen die tot voor kort overdag grotendeels leeg stond.
Hierbij merken wij op dat het gebied in de bestaande situatie ook al een sportpark is en als dusdanig is bestemd in het nu geldende bestemmingsplan en de beheersverordening. Dit betekent dat een aantal werkzaamheden, waaronder het anders situeren van sportvelden en het omzetten van gras in kunstgras ook al op basis van het huidige bestemmingsplan en de beheersverordening is toegestaan. Voor het nieuwe verenigingsgebouw (vervanging van een bestaande functie) is een aparte aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.
American football is aan het sportpark toegevoegd, omdat zij een groeiambitie hebben, een nieuwe doelgroep aanspreken en hun wedstrijdprogrammering volledig op de zondagen concentreren. Op de zondagen is de leegstand op het park momenteel 90%. Zij worden medegebruiker van het clubhuis van USV Elinkwijk wat ook op zondagen anders grotendeel leeg zou staan.

<u>Ongeorganiseerd sporten</u>

4. Indiener denkt dat ongeorganiseerd sporten in de openbare ruimte op zo'n afgelegen plek niet gaat werken. Zo wordt de bij de sporthal geplaatste 'sportcontainer' nooit gebruikt. Ongeorganiseerde sporters kiezen nu al liever voor het Julianapark en een klein stukje vrij groen

zal deze sporters niet lokken (dit is niet eens voldoende groen voor de 1.000 extra bewoners van het gebied).

Reactie
Het ongeorganiseerde sporten moet in Zuilense Vecht aanvullend zijn aan de georganiseerde sport. Er is door M. Minnaert in 2019 een behoefteonderzoek gedaan naar de behoefte aan sport en sportvoorzieningen. Hiervoor is bij 420 mensen uit de directe omgeving van de omgeving van Zuilense Vecht (42% uit de directe omgeving van gemeente Stichtse Vecht en 30% uit de directe omgeving van Utrecht) een enquête afgenomen. De uitkomst hiervan leidt tot de volgende conclusies en uitgangspunten voor de sportparken en voor ontmoeten en bewegen:

- *belangrijkste functies: sporten/bewegen, sport en spel voor kinderen, ontmoeten;*
- *gebrek aan (sociale) veiligheid, geld en tijd zijn beperkende factoren;*
- *gemist wordt een speelgelegenheid voor kinderen, sporten zonder lidmaatschap, aantrekkelijke horeca en groen;*
- *gewenste nieuwe functies: a. speelplek, b. routes voor hardlopen/wandelen/skaten/fietsen/moutainbiken, c. horeca, d. ontmoetingsplek, e. skate- en skeelerbaan, f. open ruimte voor groepslessen/bootcamp/yoga/vrij sporten/trap- en pannaveld/picknickplek, g. toestellen voor fitness (ook voor ouderen)/crossfit/freerunnen/bewegen voor ouderen, h. basketbal, i. racketsporten/tafeltennis/padel, j. sprinttrack, k. klimwand/boulderen, l. (natuur) schaatsen/golf/jeu-de-boules.*

In de nieuwe situatie is het sportpark door de sportieve Strip beter bereikbaar voor langzaam verkeer, komen er extra woningen op korte afstand (nieuwe doelgroep) en krijgt het geheel een unieke herkenbare, kwalitatief en hoogwaardige uitstraling. Daarnaast neemt de behoefte aan ongeorganiseerde sport nog altijd toe. Wij verwachten dan ook dat ongeorganiseerd sporten in Zuilense Vecht wel gaat werken. Ook de Sportcontainer laat dit zien. Deze wordt sinds de coronatijd veel vaker gebruikt.

<u>Groene scheg</u>

5. Indiener geeft aan dat de huidige sportparken delen zijn van de groene scheg tussen Stichtse Vecht om te voorkomen dat de gemeenten aan elkaar groeien. Door het plan gebeurt dit juist en vindt verstening plaats (ongeveer een kwart van de grondcapaciteit wordt van groen omgezet naar stenen). Indiener kan zich er ook niet in vinden dat door het toevoegen van zo'n 300 woningen de sportfaciliteiten meer met de omringende wijken worden verbonden. De nieuwe woningen hebben door de gekozen ligging een in zichzelf gekeerd karakter en sluiten niet aan bij het dorpse karakter en de diverse stijlen van de bestaande bebouwingen. De zogenaamde 'parkfunctie' in het nieuwe plan (het groen tussen de sportvelden) is een wassen neus, omdat het slechts een fractie van het totaal is en onnodig gezien het plan voor het nabijgelegen 'natuurgebied Zuilen'.

Reactie
In de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht is het plangebied gelegen in een gebied dat uitbreiding van woningbouw onder voorwaarden mogelijk maakt. Woningbouw is mogelijk op het moment dat het aansluit bij het stedelijk gebied en bijdraagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone. Een kernrandzone is een gebied waarin naast een redelijke mate van openheid ook stedelijke activiteiten plaatsvinden. De nieuwe woonvelden worden de schakel tussen de bestaande bebouwing en het sportieve park. Daarnaast worden de woonvelden aangesloten op de bestaande bebouwing. De herontwikkeling zorgt voor samenhang en eenheid tussen de gebieden in de twee gemeenten. Zuilense Vecht is één geheel. De Provincie Utrecht is bij de planvorming betrokken en is van mening dat het landschappelijk gezien een zeer afgewogen plan is. Door het toevoegen van woningbouw zal de verharding in het gebied inderdaad toenemen.

De nieuwe bebouwing is gericht op het omliggende park en het sportpark. Er is ook een kleinschalig binnengebied, maar dit is maar een relatief klein deel van de woningen. Het karakter

van de bebouwing in Zuilen is vrij stedelijk maar ook erg divers; er is bebouwing van 5,5 lagen aan de Jan van Zutphenlaan ('toren in het water') en aan het Theo Thijssenplein. Daarnaast zijn er appartementen van 3 lagen (Theo Thijssenplein en in bebouwing Groen Zuilen), grondgebonden woningen (jaren '60 rijtjes Jan van Zutphenlaan) en is er lintbebouwing (vrijstaand en twee-onder-een-kap) aan de Amsterdamsestraatweg. De nieuwbouw sluit hierbij aan.

'Natuurgebied Zuilen' en Zuilense Vecht zijn enigszins complementair als parken maar bedienen verschillende doelgroepen. Zuilense Vecht heeft de focus op sport en activiteit en 'Natuurpark Zuilen' de nadruk op rust en natuurbeleving. Zuilense Vecht heeft voornamelijk een functie voor de wijk (voornamelijk Zuilen, Oud Zuilen en een deel van Maarssen dorp) terwijl Natuurgebied Zuilen een meer stedelijke functie heeft als één van de (met elkaar verbonden) recreatiegebieden om de stad. Voor de lokale wijkpark functie ligt 'Natuurgebied Zuilen' te ver weg.

De huidige situatie is dat er in het Utrechtse deel van Zuilense Vecht twee los van elkaar functionerende sportparken zijn en een tennisclub; elk gebied is met een hoog hek omheind. Het is niet mogelijk om als bezoeker door dit gebied heen te fietsen. In de nieuwe situatie is deze mogelijkheid er wel. Ook is er ruimte gevonden om een park dat groter is dan het Heukelompark toe te voegen. Voor de nieuwe buurt en voor de wijk is dit een belangrijke extra kwaliteit.

Overige functies

6. Volgens indiener worden er functies aan het gebied toegevoegd, zoals maatschappelijke functies, onderwijs, zorg en horeca, waaraan hier geen behoefte is. Dat deze ontstaan zijn door overcapaciteit in bestaande gebouwen betekent niet dat deze functies behoren tot de bestemming van het gebied. Ze gaan volgens indiener ten koste van de sportcapaciteit.

Reactie
De meeste nieuwe functies die indiener noemt, worden in de plinten (de begane grond) van de nieuwbouw (in de grote bouwvlek en het initiatievenblok) mogelijk gemaakt. Utrecht wil graag een 10-minutenstad worden. Alle voorzieningen, werkgelegenheid en recreatie moeten hiervoor binnen 10 minuten van de woning te vinden zijn. Het programmeren van plinten draagt bij aan deze ambitie. Daarnaast wordt in het park een kleinschalige horecagelegenheid mogelijk gemaakt. Hierbij verwijzen wij ook naar de Ladderonderbouwing Zuilense Vecht (bijlage 1 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan). Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand.

In Sporthal Zuilen wordt onderwijs (met uitzondering van een basisschool en middelbare school) en buitenschoolse opvang toegestaan. Een opleidingsinstituut voor BOA's heeft zich (op basis van een vergunning) al gevestigd in de voormalige kegelruimte in Sporthal Zuilen. Daarnaast is een MBO Sportopleiding nu tijdelijk gevestigd op het sportpark en de MBO Sportopleiding wil zich vestigen in Sporthal Zuilen. Er is dus vraag naar onderwijsfuncties op deze locatie. Een MBO Sportopleiding is een gewenste en passende onderwijsfunctie binnen het plangebied. Het gaat hierbij om het intensiveren van het gebruik van de sporthal, aangezien de sporthal hiermee voor de sportopleiding wordt gebruikt. Zodra de woningen aan de Amsterdamsestraatweg 1015 ontwikkeld worden, komt daarmee de buitenschoolse opvang op deze locatie te vervallen. Een buitenschoolse opvang kan dan alsnog binnen het plangebied gevestigd worden (in Sporthal Zuilen en in het nieuwe verenigingsgebouw).
Gezien het voorgaande is er behoefte aan deze functies en zorgen de aanvullende functies van Sporthal Zuilen voor gewenst dubbelgebruik. Een groot deel van de sporthal wordt overdag immers niet of minder gebruikt.

Planschade

7. Voor indiener was de ligging met vrij uitzicht op het kanaal vóór en de vrije ligging naar achteren op het sportpark, dat niet intensief bespeeld wordt, de reden om voor dit huis te

kiezen. Makelaars verwachten dat door de inbreiding de woningwaarde zal dalen. Dat geldt in ieder geval voor het woongenot van indiener door een verminderd gevoel van ruimte en licht en ontstane overlast van achterburen en toegenomen verkeers-, parkeer- en geluidsdruk. Hierdoor is planschade te verwachten.

Reactie
Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat over eventuele schade ('planschade'), veroorzaakt door rechtmatig handelen. Als indiener van mening is dat zijn woning minder waard wordt vanwege de nieuwbouw dan kan er een verzoek om planschade ingediend worden bij de gemeente. Meer informatie hierover is te vinden via www.utrecht.nl/planschade.

Dieren, bomen en waterhuishouding

8. Indiener geeft aan dat de inbreiding een negatief effect heeft op de leefomgeving van diverse dieren. Daarnaast kent het gebied nu veel oude, statige bomen, waarvan er voor de herstructurering veel gekapt zullen moeten worden. Ook heeft het plan een negatieve uitwerking op de waterhuishouding, aangezien o.a. waterlopen verlegd moeten worden voor de geplande bebouwing en gras wordt vervangen door plastic.

Reactie
Voor de aspecten die indiener noemt zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en beoordeeld en deze maken onderdeel uit van het (ontwerp)bestemmingsplan. Hieruit volgen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Helaas kunnen niet alle bomen binnen het plangebied behouden blijven. Bij de herontwikkeling is echter geprobeerd om de bestaande bomen zoveel mogelijk in te passen. Daarnaast komen er in het plangebied flink meer bomen terug (zo'n 140 bomen) dan dat er gekapt worden.

Sociale veiligheid

9. Indiener geeft aan dat het huidige sportpark is afgesloten met hekken, zodat ongewenst gedrag makkelijk controleerbaar is. In de nieuwe opzet wordt het een open terrein, doorkruist door paden en bosschages waarop geen zicht is, waardoor de sociale veiligheid zal verslechteren. Ervaringen op het Lint in het Máximapark tonen aan dat die kans groot is. Om de sociale controle te vergroten kan beter voor lintbebouwing aan de bestaande straten gekozen worden. Daarnaast wordt door de gewijzigde achterkant situatie de situatie voor de woningen aan de Amsterdamsestraatweg de kans op inbraken groter, terwijl in de wijk al genoeg problemen zijn op dat gebied (fietsdiefstal, auto-inbraken en lachgasgebruik).

Reactie
Bij deze ontwikkeling is de sociale veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Doordat het gebied in de nieuwe situatie intensiever gebruikt zal worden en doordat er woningen aan het gebied worden toegevoegd, waardoor er meer zicht op het gebied komt, is de verwachting dat de sociale veiligheid van het gebied verbetert. Het openbare karakter van Zuilense Vecht is inherent aan de doelstelling van het gebied van verbinden en ontmoeten. De ruimte binnen de bouwblokken, de parkeerruimte van de nieuwbouw achter de Amsterdamsestraatweg en de sportterreinen rond de verenigingsgebouwen kunnen vanwege de sociale veiligheid, oneigenlijk gebruik en vandalisme wel afgesloten worden. Ook het toevoegen van de nieuwbouwwoningen achter de bestaande woningen aan de Amsterdamsestraatweg leidt in de nieuwe situatie tot zicht richting de Amsterdamsestraatweg.

Lage Weide

10. Indiener vindt het gezien de ligging van bedrijventerrein Lage Weide niet gunstig om dit gebied voor woningbouw aan te wijzen. Hierdoor worden meer mensen aan geluid en stank blootgesteld. Het is voor indiener onbekend of de milieuvergunningen toereikend zijn of dat er vanwege de grenzen van milieubelasting toezeggingen zijn gedaan aan bedrijven dat er binnen

een bepaalde afstand geen woningen gebouwd mogen worden. Daarnaast bestaan er wederom plannen om windturbines neer te zetten op Lage Weide die ook een negatief effect hebben op de gezondheid van bewoners in de omgeving.

Reactie
Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied Zuilense Vecht beschouwd (zie hiervoor bijlage 9 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan). De meeste bedrijven(terreinen) hebben geen relevante milieu-invloed in het gebied van Zuilense Vecht. Een beperkt aantal woningen zal op een afstand van minimaal 120 meter van industrieterrein Lage Weide worden gerealiseerd waar 200 meter wordt aanbevolen. In overeenstemming met de afwegingen die bij bestemmingsplan Lage Weide zijn gemaakt, wordt dit acceptabel geacht. Het op Lage Weide gelegen recyclebedrijf Durail heeft een maatbestemming (maximaal categorie 5.2). Het bedrijf heeft inmiddels haar activiteiten beëindigd en de opstallen zijn gesloopt om plaats te maken voor de komst van distributiebedrijven (die wel binnen de bestemde lagere categorie 4.1 vallen). De milieuvergunning van Durail is echter nog van kracht en de maatbestemming blijft op het kavel liggen zodat hier juridisch nog rekening mee gehouden moet worden. Uit aanvullende berekeningen blijkt dat de invloed van het bedrijf Durail geen belemmering is voor het plan.
Als er windturbines in Lage Weide worden gebouwd, dan zal hierbij rekening gehouden moeten worden met de bestaande en bestemde woningen.

Verkeer

11. De nieuwe woningbouw zorgt voor extra ontsluitingsverkeer, zowel naar de Amsterdamsestraatweg als Burgemeester Norbruislaan. Dan is het volgens indiener verbazingwekkend dat een van de weinige doorsteken (Theo Thijsseplein-Jan van Zutphenlaan) tussen deze twee parallelwegen wordt afgesloten. Na de Sportparkweg zal de De Lessepsstraat pas na 2,5 km de eerste doorsteek worden en deze straat is smal en kent al intensief verkeer met onder andere buslijnen. Ook de volgende doorsteken Sweder van Zuylenweg en Marnixlaan hebben nu al een gebrekkige doorstroom en het openbaar vervoer voor deze buurt is nu al ontoereikend. Omdat er geen scholen in het gebied zijn zullen kinderen op de fiets naar scholen elders in de wijk moeten, terwijl de fietsroute langs de Prins Bernhardlaan-Burgemeester van Tuyllkade, zonder afgescheiden fietspad met het drukke (bus)verkeer voor kinderen nu al gevaarlijk is. De langzaamverkeersverbinding tussen beide gemeenten zal volgens indiener nooit een serieuze rol spelen in de verbinding tussen beide gemeenten. Ook wordt gesproken van een fietsbrug tussen Lage Weide en het nieuwe sportpark. Dit is niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen en de vraag is waar daarvoor plaats is.

Reactie
De wijk Zuilen Noord is een afgebakende, relatief op zichzelf staande woonwijk. Doorgaand verkeer is daar niet gewenst. Door het opheffen van de doorsteek Theo Thijssenplein-Jan van Zutphenlaan ontmoedigen we de route door de wijk. Autoverkeer moet bij voorkeur gebruik maken van het netwerk aan stedelijke verbindingswegen, zoals de Burgemeester Norbruislaan, die daar qua vormgeving en gebruik geschikt voor zijn. Voor verkeer binnen de stad geven we prioriteit aan de voetganger, de fiets en het OV. Fietsverkeer kan binnen het plan Zuilense Vecht bijvoorbeeld nog wel steeds van noord naar zuid fietsen. De auto krijgt daarentegen steeds minder ruimte. Zie ook het gemeentelijk Mobiliteitsplan 2040 (Verkeersbeleid | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie). Mocht iemand toch nog met de auto door de stad willen blijven rijden, dan blijft dat mogelijk, maar niet altijd meer via de kortste route of de route die men gewend was. Doordat de nieuwe wijk een eigen ontsluiting krijgt op de Burgemeester Norbruislaan zal ook dat verkeer hoofdzakelijk via deze

stedelijke verbindingsweg verlopen. Uitsluitend de 19 woningen aan de zuidzijde worden ontsloten via de Amsterdamsestraatweg.
Wij realiseren ons dat met de groeiende stad ook het voorzieningenniveau mee moet groeien. Mede daarom is er in het plan Zuilense Vecht ruimte voor werk, sport, maatschappelijke functies en, in het deel binnen de gemeente Stichtse Vecht, ook voor een nieuwe basisschool.

Met het oog op de toekomst wordt de mogelijkheid open gehouden om vanaf Lage Weide een verbinding voor langzaam verkeer aan te leggen. Deze zal in het plangebied kunnen landen ter hoogte van sportpark Zuilen, in het plangebied van de gemeente Utrecht, direct naast de Zuilenselaan. Een toekomstige verbinding kan aangesloten worden op dit laantje en daarmee aangesloten worden op de nieuw te realiseren verbindingen in het plan Zuilense Vecht. Met de bestemmingsplannen voor Zuilense Vecht wordt rekening gehouden met de ruimtevraag van de mogelijke toekomstige fietsverbinding met zogenoemde 'fietswokkel'. Om die reden wordt op het sportpark Zuilen het voetbalveld direct aan de Amsterdamsestraatweg nu niet omgezet naar een kunstgrasveld.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.