Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek

februari 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN ROTSOORD 7 EN PASTOEFABRIEK 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
Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.3.3 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.4 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.2.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 6
2.2.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 6
2.2.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 7
2.2.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 8

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 18

ZIENSWIJZE 1 18
ZIENSWIJZE 2 20

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek

Het plangebied is gelegen in de wijk Zuid, buurt Rotsoord, in de gemeente Utrecht. De oostzijde van het plangebied ligt aan de straat Rotsoord. De westzijde grenst aan de Vaartsche Rijn. Aan de overzijde van de straat ligt 'Groen Rotsoord' met daarin de Stichting Vogelopvang, de volkstuinen, stichting Tafelboom en Stichting Kinderboerderij Nieuw Rotsoord.

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van een appartementencomplex van 54 appartementen (waarvan 8 sociale huur-, 12 middenhuur- en 34 vrije sector koopappartementen) aan Rotsoord 7. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt de naastgelegen Pastoefabriek herbestemd.

Daarnaast wordt een halfverdiepte parkeergarage in het nieuwe appartementencomplex aangelegd. De bestaande, verouderde loods wordt gesloopt. De cultuurhistorisch waardevolle spanten uit deze loods worden behouden. Er wordt circa 800 m² aan nieuwe groene openbare ruimte rondom het nieuwe gebouw 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, zijn in paragraaf 2.2 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

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

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 9 juni 2023 tot en met donderdag 20 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 twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

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

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

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

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

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

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

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

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

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

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

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

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek 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 februari 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen gaan de zienswijzen over het volgende:

Bedrijfswoning

- Aan Rotsoord 5 is een bedrijfswoning gelegen die in gebruik is. Deze bedrijfswoning is niet meegenomen in het bestemmingsplan.

Horeca

- In het bestemmingsplan is een aanduiding voor terrassen opgenomen. Binnen dit aanduidingsvlak zijn terrassen toegestaan met een maximale grootte van 100 m². De maximale toegestane grootte moet worden uitgebreid.
- Er moet een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen met betrekking tot geur in relatie tot de woningbouwontwikkeling en de huidige bedrijfsactiviteiten van de horecazaak.

Geluidsoverlast

- Er zijn zorgen dat het plan zorgt voor meer geluidsoverlast bij bewoners en studenten in het gebied door een toename aan verkeersbewegingen.
- Vanwege de woningbouwontwikkeling moet het maximaal geluidbinnenniveau in de horecazaak omlaag ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft mogelijk impact op de bedrijfsactiviteiten die in de horecazaak kunnen worden uitgevoerd.

Diverse aspecten

- Er is aangegeven dat er onvoldoende nagedacht is over de relatie tussen wonen, werken en onderwijs in het gebied ten aanzien van verschillende aspecten, zoals sociale veiligheid, overlast, parkeren, verkeersintensiteit en -veiligheid.

Bouwoverlast

- Tijdens de sloop en bouw zullen werkzaamheden leiden tot overlast. Hiermee moet rekening worden gehouden.

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

2.2.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.2.1.1 Op de verbeelding is een aanduiding voor de bestaande bedrijfswoning opgenomen.

2.2.1.2 Binnen de functie (bestemming) 'Gemengd' is onder artikel 3.2 ('Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen') de volgende regel toegevoegd ten behoeve van de bedrijfswoning:

h. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

2.2.1.3 Binnen de functie (bestemming) 'Gemengd' en 'Groen' is artikel 3.2, lid 1 onder g en artikel 4.2, lid 2 onder b een regel opgenomen over de grootte van horecaterrassen. In het ontwerpbestemmingsplan bedroeg de maximale oppervlakte van terrassen binnen deze functies 100 m². Het gezamenlijk maximale oppervlakte van terrassen is vergroot naar 150 m².

2.2.1.4 Binnen de functie (bestemming) 'Werken in de wijk' is een extra lid opgenomen met een voorwaardelijke verplichting (6.3.6). Hierin is de volgende regel opgenomen:

Het bouwen van bouwwerken voor de activiteiten zoals bedoeld in Artikel 6 die geurgevoelig zijn is uitsluitend toegestaan wanneer er geen sprake is van onevenredige geurhinder of indien hiervoor maatregelen zijn genomen.

2.2.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.2.2.1 In hoofdstuk 1 zijn verschillende begrippen verwijderd. Het gaat hierbij om het begrip ‘aanduidingsgrens’, ‘prostitutie’ en ‘recreatiewoning’.

2.2.2.2 Binnen de functie 'Werken in de wijk' is een lid opgenomen met een voorwaardelijke verplichting voor aanvullend bodemonderzoek (6.3.4). Hierin worden voorwaarden genoemd voor het bouwen van bouwwerken voor de functies die genoemd zijn in artikel 6. Het woord 'functies' is vervangen door 'activiteiten'. Er worden namelijk activiteiten genoemd in artikel 6 die passen bij de functie.

2.2.2.3 In artikel 15.3 ('Woningvorming en omzetting') wordt verwezen naar de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht. Deze beleidsregels zijn vervallen. De tekst in dit artikel is vervangen door:

"Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van...".

2.2.2.4 In artikel 15.4 ('Bedrijf-aan-huis') wordt in lid 1 onder e benoemd dat in afwijking van de regel onder b een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk kan gebruiken. Hierin werd foutief verwezen naar b. Dit is aangepast naar d. De tekst is nu als volgt:

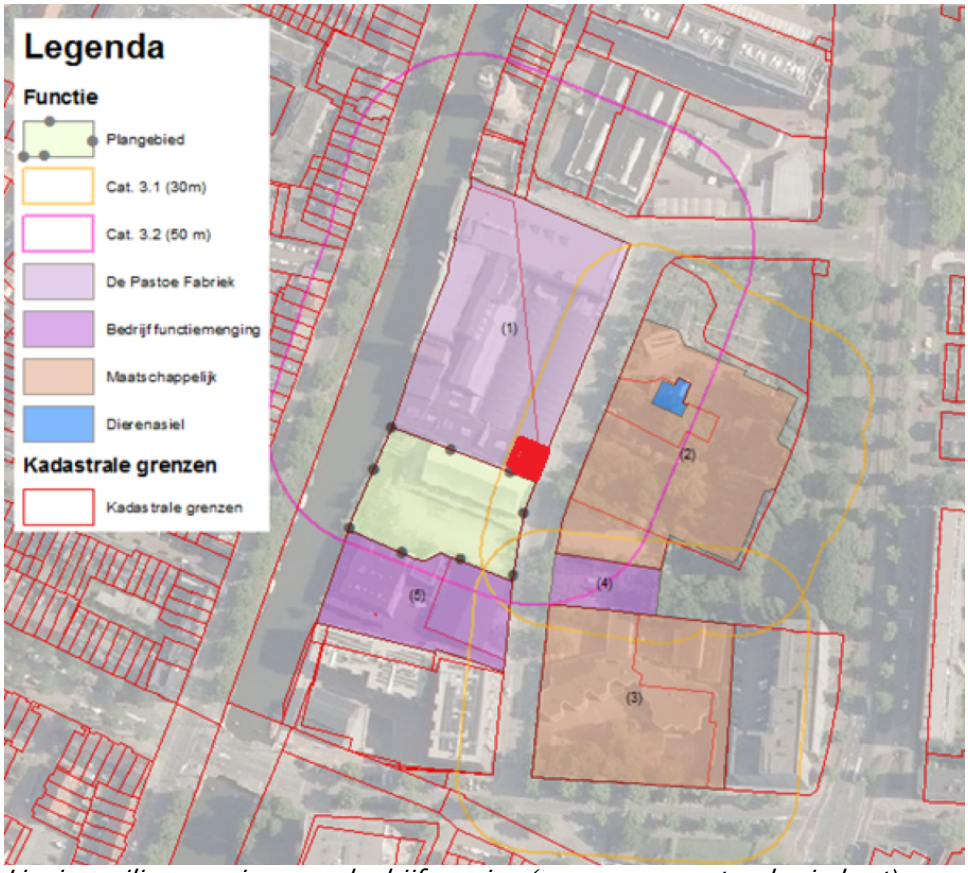
"in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m²".

2.2.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.2.3.1 In paragraaf 5.3 (Bedrijven en milieuzonering) is de notitie bedrijven en milieuzonering uit de zienswijze deels overgenomen. Hiermee wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bedrijfswoning onderbouwd.

Paragraaf 5.3 (Aanvulling, toegevoegd na het kopje 'Rotsoord 9 - 17 (5)'),

Aan Rotsoord 5 is een bedrijfswoning gelegen. Deze bedrijfswoning is in het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' niet opgenomen op de verbeelding. In deze bestemmingsplanwijziging wordt de bedrijfswoning weer herbestemd. Hiervoor moet wel de ruimtelijke aanvaardbaarheid onderbouwd worden.



Ligging milieuzoneringen en bedrijfswoning (aangegeven met rode vierkant).

De Pastoe Fabriek (1)
Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe functie voor de Pastoe Fabriek, namelijk 'Gemengd'. Hierbinnen zijn onder andere ateliers, culturele voorzieningen, onderwijs, creatieve bedrijven, bedrijven in de categorie A tot en met B2 zoals opgenomen in de Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving en horeca in categorie D toegestaan. Categorie B2 bedrijven zijn de zwaarste categorie in deze lijst en betreffen bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend. Hiervoor moeten ze echter wel bouwkundig afgescheiden zijn van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan.

Het overgrote gedeelte van de Pastoe Fabriek is in gebruik door de HKU. De bedrijfswoning hoort bij deze inrichting en hoeft daarom niet te voldoen aan de richtafstanden voor geluid, stof, geur en gevaar zoals die in de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering genoemd staan met betrekking tot activiteiten van de HKU. In de Pastoe Fabriek is verder een horeca-gelegenheid (restaurant) gelegen.

In de VNG-lijst geldt voor een restaurant een milieucategorie van 1, wat in een gemengd gebied overeenkomt met een aan te houden richtafstand van 0 meter. Hier wordt aan voldaan.
De bedrijfswoning is op basis van maximale planologische mogelijkheden eveneens toelaatbaar. De bedrijfswoning is gelegen in het zuidoostelijke punt van de Pastoefabriek en bouwkundig afgescheiden van de rest van het gebouw.

Overige gebieden
De richtafstand van het dierenasiel (2) tot gevoelige bestemmingen bedraagt in dit geval 50 meter. De afstand tussen het asiel en de bedrijfswoning bedraagt iets meer dan 50 meter. Daarnaast is een brandweerkazerne toegestaan, maar hiervoor geldt dat er ten noorden van deze locatie al reeds een brandweerkazerne is gevestigd. Op grond van de feitelijke situatie en de aannemelijkheid dat op deze locatie geen brandweerkazerne wordt gevestigd kan er van een gemiddelde invulling van de maatschappelijke bestemming uitgegaan worden. Daarmee is, net als de woningbouw, een bedrijfswoning voorstelbaar.

De milieuzones van gebied 3 liggen niet over de bedrijfswoning. Bovendien ligt de nieuwe woonbestemming ten zuiden van de Pastoe Fabriek dichterbij en is maatgevend. Dit geldt eveneens voor gebied 4 en gebied 5. Het toelaten van de bedrijfswoning levert dus geen beperkingen op voor de bedrijven in de omgeving en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bedrijfswoning.

Conclusie
Gelet op de voorgaande analyse is woningbouw mogelijk zonder dat er sprake is van een (onevenredige) inperking van de mogelijkheden voor omliggende activiteiten.
Op de omliggende locaties met de functie maatschappelijk, zou zich in theorie nog een brandweerkazerne in de categorie 3.1 kunnen vestigen, maar dat is niet waarschijnlijk omdat er al een brandweerkazerne gevestigd is op een andere plek op Rotsoord.
Wel is voor de realisatie van woningbouw op Rotsoord 7 een herbestemming van de Pastoe Fabriek nodig. De milieucategorie 3.2 wordt daarbij herbestemd naar een gemengde bestemming, waarin bedrijven zijn toegestaan met maximaal categorie B2, zoals opgenomen in de Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. Deze aanpassing past bij de huidige en gewenste invulling van de Pastoe Fabriek.

Voor de herbestemming van de bedrijfswoning aan Rotsoord 5 geldt eveneens dat aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.2.3.2 In paragraaf 5.4 (Geluidhinder) is een aanvullende onderbouwing opgenomen ten aanzien van het maximale geluidbinnenniveau. Bij de bespreking van de resultaten van het onderzoek onder de tweede bullit is aanvullend opgenomen:

De 70 dB (A) in de avond- en nachtperiode is passend bij activiteiten zoals die verricht worden bij een restaurant. Dit betekent dat er in de praktijk geen maatregelen genomen hoeven te worden om het maximaal binnengeluidniveau van 70 dB(A) te garanderen.

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

2.2.4.1 In het bestemmingsplan worden in verschillende paragrafen de horecazaken De Zagerij en het Ketelhuis genoemd. Deze twee restaurants zijn inmiddels gesloten. In de plaats hiervan is de Pastoe foodbar gevestigd in de voormalige ruimten van deze horecazaken. Daarom is op verschillende plaatsen waar de voormalige horecazaken genoemd worden de zin herschreven, bijvoorbeeld door de naam van de restaurants te vervangen door 'Pastoe foodbar' of het woord 'voorheen' te plaatsen wanneer De Zagerij en Het Ketelhuis wordt genoemd.

2.2.4.2 Toevoeging van paragraaf 2.2.4 (Economische visie 2020 – 2027: Visie op een vitale en duurzame economie), paragraaf 2.2.5 (Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015 – 2030 (Eindbalans) en paragraaf 2.2.6 (Waterbeheerprogramma 2022 – 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam).

2.2.4 Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de economische visie is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;
- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;
- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

Plangebied

In de plint van het nieuwbouwcomplex zijn er ruimten voor creatieve/culturele bedrijven. Deze ruimten zijn bedoeld voor één of meerdere organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de culturele en creatieve sector en die kunnen bijdragen aan Rotsoord als creatieve hotspot. Deze ruimten dragen bij aan de zichtbaarheid van het economisch profiel van Rotsoord en voorzien in kwalitatieve hoogwaardige vestigingsmogelijkheden. Hiermee sluit het plan aan bij de economische visie

2.2.5 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

Woningbouw

Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan

worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

Werklocaties
Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden
De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- Als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt.
- De groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken.
- Het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden.
- Het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd.
- Daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen.
- Het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m2 recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd.
- Enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex.
- In de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied
Het plan is gelegen in het binnenstedelijke transformatie gebied van Tolsteeg en Rotsoord. Hier wordt een voormalig bedrijvengebied getransformeerd naar een gemengd stedelijke woon- en werkgebied, waar gezond stedelijk leven centraal staat. Daarnaast wordt de Pastoe Fabriek herbestemd waar bedrijfsactiviteiten met een lagere milieucategorie worden toegelaten. Dit sluit beter aan bij een gemengd woon- en werkgebied.

De ontwikkeling van de nieuwbouwontwikkeling is in overeenstemming met de ontwikkelvisie Noordvleugel

2.2.6 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam
Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied
In paragraaf 5.11 wordt ingegaan op het aspect water. Er wordt voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

2.2.4.3 De tekst van het coalitieakkoord in paragraaf 2.3.1 is aangepast naar de meest recente versie.

Oude tekst
2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'
Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord 2022-2026 'Investeren in Utrecht' verschenen. Het coalitieakkoord bestaat uit drie onderdelen:
- Ongelijkheid bestrijden

Het eerste deel van het akkoord bevat de doelen en maatregelen. In het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Dat houdt in dat de middelen die we beschikbaar hebben naar de mensen gaan die dit het hardst nodig hebben. We grijpen in als het niet vanzelf goed komt.
- Wooncrisis aanpakken

Het tweede deel van het akkoord bevat maatregelen over wonen, mobiliteit, nieuwe energie en een gezonde omgeving om in te leven. We vinden dat er voor iedereen ruimte moet zijn om in Utrecht te wonen en dat Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar moet blijven. Ook willen we graag koploper zijn in de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie.
- Klimaatcrisis tegengaan

Het derde deel van het akkoord gaat over hoe we de genoemde doelen willen bereiken, samen met Utrechters en andere betrokkenen.

Om te komen tot gezonde groei voor iedereen worden onder andere de volgende maatregelen genomen:
- samen met marktpartijen maken we vanaf het begin van deze collegeperiode afspraken over het verhogen van het tempo in gebiedsontwikkelingen in alle woningcategorieën;
- we streven er naar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn groen, een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte en circulaire bouw belangrijk. We bevorderen klimaatadaptatie bijvoorbeeld via verticale bossen (hoogbouw), groene gevels en het voorkomen van verstening;
- één van de manieren om ruimte te maken voor een goede openbare ruimte is meer focussen op hoogbouw;
- dierenwelzijn heeft onze zorg. Bij bouwen houden we rekening met stadsvogels en vleermuizen. Daarnaast hebben we oog voor het beschermen van inheemse soorten.

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hierbij is het belangrijk om de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen aan de energietransitie en daarvoor worden onder meer de volgende stappen genomen:

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;
- (kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd.

Nieuwe tekst

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student&Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

- De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

- De grote woningnood

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

- De klimaatcrisis

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

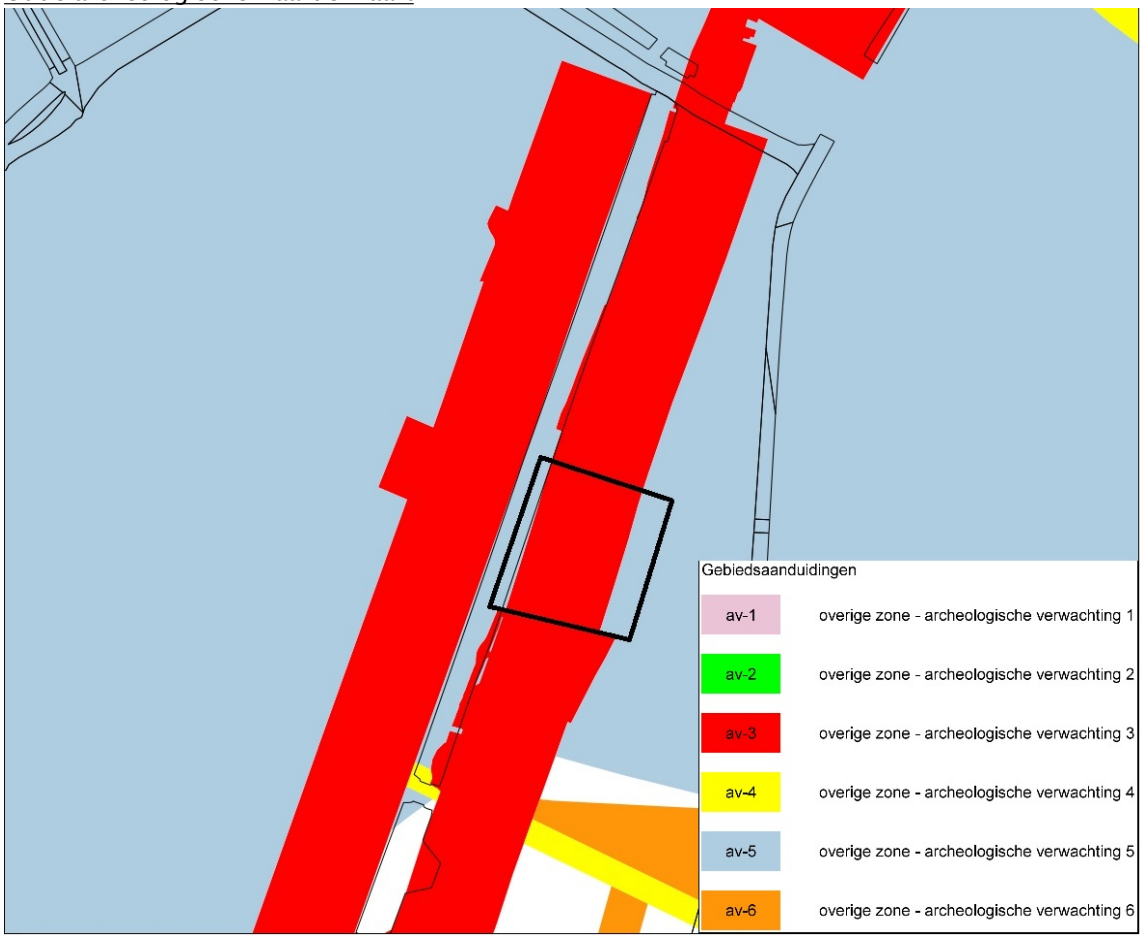
2.2.4.4 Verschillende tekstdelen van paragraaf 5.12 en de archeologische waardenkaart in de paragraaf zijn vervangen vanwege verouderde teksten.

Onder het kopje 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' is de tekst: *"Utrecht (gebiedsaanduiding overige zone - archeologische verwachting 3 en mogelijk nog een klein deel overige zone - archeologische verwachting 5). Het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 wordt later vastgesteld dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht"* verwijderd. De tekst was gebaseerd op een oude archeologische waardenkaart.

Daarnaast is aan het einde van de paragraaf de tekst: "*Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030-2862756/archeologie@utrecht.nl"* verwijderd.

De archeologische waardenkaart die in paragraaf 5.12 was opgenomen was verouderd. Deze is vervangen door een recentere versie.

<u>Oude archeologische waardenkaart</u>



Nieuwe archeologische waardenkaart



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

	Categorie	*Naam*	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
	WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
	WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
	WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
	WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
	WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
	Gemeentegrens		

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

Oude tekst

Beleidskader woningsplitsing en vorming

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

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

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

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

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

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

2.2.4.6 In paragraaf 7.3.2 'Functies' is onder het kopje 'Artikel 3 Gemengd' in de tweede alinea de volgende zin toegevoegd:

Daarnaast is de bestaande bedrijfswoning binnen de aanduiding toegestaan.

2.2.4.7 In paragraaf 7.5.3.2 'Relatie met de huisvestingsverordening' zijn twee alinea's vervangen vanwege nieuw vastgesteld beleid en het vervallen van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

Oude tekstdelen (alinea 2 en alinea 5)

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de 'Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht', een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd.

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

Nieuwe tekstdelen (alinea 2 en alinea 5)

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

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

2.2.4.8 In paragraaf 7.5.3.4 ' Algemene regels over wonen' zijn verschillende tekstdelen vervangen vanwege nieuw vastgesteld beleid.

Oude tekst (onder kopje 'Hospitaregeling nader toegelicht')
De regel in lid 15.2 onder 3a, volgt uit de 'Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht'. Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: "Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden oor het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen.

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

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

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

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

gemeente Utrecht (2023) en de door het college vastgestelde 'Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht'.

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

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

Oude tekst (tweede en vijfde alinea):
De regels in lid 15.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.

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

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

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

2.2.4.10 In de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan is een geactualiseerde stikstofonderzoek toegevoegd. Daarnaast is het ontwerp besluit hogere waarden vervangen door het besluit hogere waarden. De stikstofberekeningen zijn uitgevoerd met de nieuwste versie van AERIUS. Er zijn geen inhoudelijke veranderingen.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener stipt in haar zienswijze vier zaken aan over het bestemmingsplan en vraagt de gemeenteraad om de zienswijze op zorgvuldige wijze mee te nemen in de afweging van het voorgenomen besluit.

1. De gemeente moet toezien op niet meer geluidoverlast.

In de zienswijze wordt benoemd dat in het nieuwe bestemmingsplan een zogenaamde 'hogere waarde' wordt vastgesteld. Indiener benoemt dat het vaststellen van deze hogere waarde niet mag leiden tot (meer) geluidoverlast en de verbonden risico's op het gebied van welzijn en gezondheid van bewoners en studenten in het gebied.

Reactie

De hogere waarden worden vastgesteld voor Rotsoord 7 om het plan mogelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek is namelijk gebleken dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen van het appartementencomplex op Rotsoord 7 door wegverkeerslawaai ten hoogste 51 dB is ten gevolge van de Jutfaseweg. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 52 dB van de Pastoefabriek. Indien waarden boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen, maar onder de hoogst toelaatbare waarden voor geluidgevoelige objecten (63 dB), kunnen er hogere waarden worden vastgesteld.

De hogere waarden worden vastgesteld omdat geluidsbeperkende maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard. Deze hogere waarden leiden niet tot een onaanvaardbare geluidbelasting (zie artikel 110a, zesde lid van de Wet geluidhinder). Daarnaast wordt de snelheid op de Jutfaseweg op termijn verlaagd van 50 naar 30 km/uur. Er is hiermee geen sprake van meer geluidoverlast of onevenredige risico's op het gebied van welzijn en gezondheid voor zowel de bewoners als studenten in het gebied.

2. Er is onvoldoende rekening gehouden met verschillende aspecten.

In de zienswijze wordt benoemd dat in de afweging onvoldoende nagedacht is over de relatie tussen wonen, werken en onderwijs in het gebied ten aanzien van verschillende aspecten, zoals sociale veiligheid, overlast, parkeren, verkeersintensiteit en -veiligheid. Indiener zou graag zien dat dit duidelijker wordt meegenomen in de uitwerking van de voorgenomen woningbouwprojecten in het gebied Rotsoord en de daarvoor benodigde omgevingsvergunningen.

Reactie

In onze omgevingsvisie Utrecht is het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen. De omgevingsvisie bevat drie niveaus, namelijk de koers (beleid voor de lange termijn), thematisch beleid (gemeentelijk beleid over een bepaald onderwerp) en gebiedsbeleid (beleid dat enkel in een bepaald gebied geldt). Op elk van deze drie niveaus is nagedacht over de relatie tussen wonen, werken en onderwijs. Er geldt gebiedsspecifiek beleid voor Rotsoord, namelijk het beleidsstuk Ruimtelijke visie Rotsoord. Belangrijke uitgangspunten hierin zijn het mengen van functies, het toestaan van een hoge dichtheid en een goede bereikbaarheid. De functiemenging in Rotsoord dient te bestaan uit een mix van creatieve en culturele bedrijvigheid met wonen.

In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan komt deze afweging wat betreft ruimtelijke aspecten (zoals parkeren en verkeerintensiteit) voornamelijk terug in de verschillende paragrafen van met name hoofdstuk 4 en 5.

In het gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. Het gebiedsbeleid wordt bepaald aan de hand van de koers en het thematische beleid.

Sociale veiligheid en overlast
Met de bestemmingsplanwijziging wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande verouderde loods aan Rotsoord 7 te slopen en in de plaats hiervan een nieuwe woningbouwontwikkeling te realiseren met (een groen vormgegeven) openbare ruimte. Daarnaast wordt de Pastoefabriek herbestemd zodat hier legaal een mix van verschillende activiteiten kan plaatsvinden, waarbij in de regels van het bestemmingsplan expliciet functies als onderwijs, ateliers, culturele voorzieningen, creatieve bedrijven, bedrijven die in categorie A tot en met B2 vallen (in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving), horeca (categorie D in de Lijst van horeca-activiteiten) en dienstverlening.

De mix van wonen, werken en onderwijs, maar bijvoorbeeld ook horeca, zorgt voor een goede mix aan functies die de sociale veiligheid versterken. Uiteraard wordt bij de inrichting van de openbare ruimte gelet op aspecten als sociale veiligheid en overlast. Zo toetst de commissie BInG (Openbare ruimte: beheer, inrichting, gebruik) vooraf alle grote en kleine projecten in de openbare ruimte. Er wordt hierbij gelet op de inrichting, het gebruik, de veiligheid en het onderhoud van de openbare ruimte.

Parkeren en verkeer
Paragraaf 4.1.4 gaat in op de thema's parkeren en verkeer. Daarin staat aangegeven wat de parkeer- en fietsbehoefte vanuit de beoogde nieuwbouwontwikkeling én vanuit de herbestemming bij de Pastoefabriek is.

Er is voor het parkeren uitgegaan van de parkeernormen zoals vastgelegd in de beleidsregels 'parkeernormen fiets' en 'parkeernormen auto'. Het gebied is gelegen in een gebied waar betaald parkeren van toepassing is (B1). In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid beschreven hoe hieraan voldaan wordt.

Appartementencomplex
Voor de nieuwbouwontwikkeling (54 appartementen en creatieve bedrijvigheid) geldt dat er 24 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd in de halfverdiepte garage. Er kan gebruik gemaakt worden van vier deelauto's. Twee deelauto's krijgen een plek in de directe omgeving van Rotsoord 7 in de openbare ruimte. De andere twee deelauto's worden ondergebracht in de mobiliteitshub Vaartsche Rijn. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. De deelauto's kunnen ook gebruikt worden door andere omwonenden.

Het bezoekersparkeren voor de nieuwbouwontwikkeling aan Rotsoord 7 wordt opgelost in de parkeergarage bij station Vaartsche Rijn (in totaal 8 parkeerplaatsen).

Met betrekking tot fietsparkeren geldt dat er voor de bewoners bergingen en een inpandige fietsenstalling worden gerealiseerd waar zij hun fiets kunnen parkeren. Daarnaast worden er in de openbare ruimte fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van de woningen en de creatieve bedrijvigheid gerealiseerd.

Pastoefabriek
Voor de Pastoefabriek is er een parkeerkavel (kavelnummer 1985) aan de overkant van de straat Rotsoord aanwezig. Hier kunnen circa 25 auto's worden geparkeerd. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van parkeerplekken in de openbare ruimte langs de straat Rotsoord of in de parkeergarage Vaartsche Rijn. Het fietsparkeren bij De Pastoefabriek is inpandig geregeld.

Verkeersdruk en parkeeroverlast
De nieuwbouwontwikkeling aan Rotsoord 7 voorziet in een beperkt aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied. Het plangebied ligt in een gebied waar betaald parkeren van toepassing is (deelgebied B). Hiermee worden bezoekers van horeca of de creatieve bedrijvigheid gestimuleerd om met de fiets te komen. Bewoners van de nieuwbouw komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Zoals hierboven al beschreven is worden er 24 parkeerplaatsen op eigen terrein

gerealiseerd en worden er 4 deelauto's aangeboden. Er wordt met de beschreven parkeeroplossing voldaan aan de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Een toename van verkeersdruk en parkeeroverlast wordt daarom niet verwacht.

3. Bouwoverlast moet worden voorkomen en de bouwwerkzaamheden moeten worden afgestemd.
Indiener vraagt of tijdens de realisatiefase rekening gehouden kan worden met het voorkomen van overlast. Hierbij wordt de uitvoering als gevolg van (bouw)logistiek, transport en geluidhinder genoemd. Ook gaat indiener in op het bereikbaar houden van de locatie en het niet belemmeren van de aanwezigheid van gebruikers van de Pastoefabriek tijdens de realisatiefase van de woningbouwontwikkeling. Tot slot vraagt indiener om afstemming van bouwwerkzaamheden met de gebruikers van de Pastoefabriek.

Reactie
Voor de realisatiefase van nieuwbouwontwikkelingen is de nota bouwhinder opgesteld. Hierin staat aangegeven hoe bouwoverlast zoveel mogelijk kan worden voorkomen of kan worden beperkt. De nota schrijft voor dat er gewerkt moet worden met het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC). Met dit instrument informeren en betrekken we partijen bij de ontwikkeling van de bouwplannen. Aan de hand van het Utrechtse Bouwveiligheidsplan wordt bepaald welke maatregelen nodig zijn om veilig en efficiënt te bouwen met behoud van een goede bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.

Bouwers zijn verplicht een bouwveiligheidsplan aan te leveren. Dit plan is nodig voor de uitvoering van werkzaamheden volgens het Bouwbesluit. Het definitieve plan wordt ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op deze manier wordt bouwoverlast zoveel mogelijk voorkomen.

Tot slot houdt de gemeente toezicht op de naleving van de regels en blijven we te allen tijde klachten behandelen over bouwoverlast.

Zienswijze 2

Indiener benoemt in haar zienswijze als eerste dat er een bedrijfswoning zit aan Rotsoord 5 die niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast merkt ze nog andere onzorgvuldigheden in het ontwerpbestemmingsplan op. Tot slot worden er vier zaken benoemd waarvan gevraagd wordt om deze aan te passen. Dit gaat om het (her)bestemmen van de bedrijfswoning, het vergroten van de beperking aan het aanduidingsvlak waarin terrassen zijn toegestaan, nader te motiveren dat het verlagen van het maximale binnengeluidniveau niet leidt tot een belemmering van bedrijfsactiviteiten en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot geurhinder. Hieronder wordt puntsgewijs op de voortgebrachte punten ingegaan:

1. Er is een bedrijfswoning die niet opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan.
Indiener geeft aan dat de bedrijfswoning aan Rotsoord 5 niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Deze wordt momenteel gebruikt door de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht. Indiener vermoedt dat het niet opnemen van de bedrijfswoning waarschijnlijk fout is gegaan in het nu geldende bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'. In de zienswijze wordt gemotiveerd dat bij het herbestemmen van de bedrijfswoning er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is als bijlage bij de zienswijze een notitie bedrijven en milieuzonering opgenomen. In deze notitie wordt aan de hand van de VNG-handreiking 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' de ligging van de bedrijfswoning getoetst aan de geldende richtafstanden van omliggende bedrijven.

Reactie:
Uit een Verklaring bestemming en gebruik (17 oktober 2007) die in ons bezit is blijkt dat op 26 september 1930 woonruimte is opgeheven aan Rotsoord 3, 7 en 9. Rotsoord 5 wordt daarin niet genoemd. Wel wordt beschreven dat de bedrijfswoning aan Rotsoord 5 (behorende bij het bedrijfsgebouw Rotsoord 3) kan worden voortgezet.

In het huidige bestemmingsplan 'Watervogelenbuurt, Hoograven, Tolsteeg' geldt voor de bestemming 'Bedrijventerrein' dat er, wanneer er een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen, één bedrijfswoning is toegestaan. In het gehele bestemmingsplan is er geen aanduiding opgenomen voor het toelaten van een bedrijfswoning. Wij denken dat uw veronderstelling klopt dat de bedrijfswoning destijds abusievelijk niet is meegenomen en is wegbestemd.

Wij kunnen instemmen met de redernatie en conclusies in de bijgevoegde notitie en gaan erin mee dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De bedrijfswoning ligt op voldoende afstand van in de buurt liggende bedrijven. We hebben besloten om de bedrijfswoning aan Rotsoord 5 opnieuw op te nemen in het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek. Een deel van de motivatie is opgenomen in het bestemmingsplan.

2. De indiener wil meer dan 100 m² aan terras kunnen gebruiken.
Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan in de regels binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Gemengd' in totaal 100 m² terras is toegestaan. Op de plankaart is een aanduiding opgenomen met een oppervlakte van circa 335 m². In de zienswijze wordt benoemd dat er geen ruimtelijke motivering in het bestemmingsplan is opgenomen waarom de terrasgrootte beperkt wordt tot 100 m², terwijl het huidig bestaand terras al groter is dan 100 m². Daarvan is een foto in de zienswijze bijgevoegd. Aan de gemeenteraad wordt verzocht de beperking van 100 m² te schrappen.

Reactie
Het klopt dat een groter aanduidingsvlak voor terrassen is opgenomen op de verbeelding dan de maximale terrasgrootte die in de regels worden gesteld. Binnen het aanduidingsvlak is volgens de regels van het bestemmingsplan een terras mogelijk. De regels beschrijven dat er een beperking geldt van de grootte van de terrassen. De maximale oppervlakte aan terras binnen de functies Gemengd en Groen bedraagt hierin gezamenlijk niet meer dan 100 m².

Voor deze beperking hebben wij ons gebaseerd op de huidig verleende exploitatievergunningen met de daarbij behorende terrastekeningen. Op deze terrastekeningen is te zien dat er 95,41 m² aan terras in de huidige situatie is toegestaan.

In de omgevingsvergunning van 7 april 2015 is voor het toestaan van een café-restaurant opgenomen dat er 150 m² aan terras wordt toegestaan. In de omgevingsvergunning is aangegeven dat dit terras voornamelijk gelegen was aan de Vaartsche Rijn. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat het terras ruimtelijk aanvaardbaar is binnen het aanduidingsvlak. Het aanduidingsvlak in het bestemmingsplan is groter dan het vlak wat opgenomen is in de omgevingsvergunning. Dit vlak is expres zo groot gemaakt om aan te geven waar het terras ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Dit betekent niet dat daarmee recht is op de maximale oppervlakte van 355 m². In het akoestisch onderzoek van Peutz is daarnaast gerekend met 150 m² aan terras om aan te tonen dat er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat, en niet met een grotere oppervlakte.

In de omgevingsvergunning van 7 april 2015 is er 150 m² terrasoppervlakte mogelijk gemaakt en in het akoestisch onderzoek van Peutz is er ook van 150 m² terrasoppervlakte uitgegaan. Daarmee is aangetoond dat er bij 150 m² oppervlakte eveneens sprake is van een goed woon- en leefklimaat. We hebben om deze redenen besloten om in plaats van 100 m² in het bestemmingsplan een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² voor het terras op te nemen.

Wij wijzen voor de volledigheid nog op het volgende: de omvang en ligging van het terras – ook in de huidige situatie – is onderdeel van de exploitatievergunning. Zowel de oppervlakte als de ligging van het terras worden op basis van terrastekeningen gecontroleerd. Deze terrastekeningen horen bij de exploitatievergunning. Een overschrijding van de oppervlaktes of een ligging van de terrassen anders dan aangegeven in de exploitatievergunning is in strijd met de exploitatievergunning, ook als het terras passend is binnen het bestemmingsplan.

3. Er wordt gevreesd dat ten aanzien van het aspect geluid de exploitanten van de Pastoefabriek onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Indiener benoemt in de zienswijze dat zij onevenredig in haar bedrijfsvoering zal worden belemmerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het maximaal binnengeluidniveau in de horecazaak momenteel 78 dB bedraagt. Door de woningbouwontwikkeling zal dit niveau verlaagd moeten worden naar 70 dB. De indiener verwacht daarom dat er maatregelen moeten worden genomen en de woningen afhankelijk worden van een binnengeluidniveau dat niet afdwingbaar is. Er wordt gevreesd voor klachten van de toekomstige bewoners over het geluidniveau en handhavingsverzoeken. De indiener ziet niet in de toelichting terugkomen hoe hiermee rekening wordt gehouden bij de beoordeling en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie
We begrijpen de zorg dat er maatregelen getroffen moeten worden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen in relatie tot de woningbouwontwikkeling aan Rotsoord 7. In de zienswijze worden zorgen geuit over het maximaal binnengeluidniveau. In het akoestisch onderzoek wordt uitgebreider ingegaan op wat dit precies inhoudt. In de richtlijn 'muziekspectra in horecabedrijven' van de Nederlandse Stichting Geluidhinder zijn verschillende soorten muziekcategorieën opgenomen met daarbij voorbeelden van verschillende soorten bedrijfsvoering en daarbij behorende geluidniveaus.

Het maximaal binnengeluidniveau is in het akoestisch onderzoek voor de avondperiode berekend op 78 dB. Door de woningbouwontwikkeling wordt dit binnenniveau voor de avondperiode verlaagd naar 70 dB. Voor een restaurantfunctie wordt in de richtlijn uitgegaan van een achtergrondspectrum voor muziek. Deze 70 dB is passend bij de activiteiten zoals die verricht worden bij een restaurant. In de praktijk hoeven er geen maatregelen genomen te worden om dit maximaal binnengeluidniveau te garanderen.

Voor de bedrijfswoning geldt ook dat het maximaal binnengeluidniveau geen belemmering vormt. In de notitie bedrijven en milieuzonering die bij de zienswijze bijgevoegd is, wordt onderbouwd waarom er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning. Hierin wordt ook de horecazaak betrokken. In de memo wordt terecht benoemd dat ter plaatse van de horecazaak enkel achtergrondmuziek ten gehore wordt gebracht en de bedrijfswoning verder gelegen is dan de woningbouwontwikkeling aan Rotsoord 7. De activiteiten van een restaurant vallen verder volgens de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering voor functiemenging in categorie A. Dit betekent dat een restaurant aanpandig aan woningen mag worden geëxploiteerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.4 (Geluidhinder) ingegaan op het maximaal binnengeluidniveau. Uit de paragraaf wordt onvoldoende duidelijk dat de horecazaak in de praktijk geen maatregelen hoeft te treffen voor haar bedrijfsactiviteiten. Naar aanleiding van de zienswijze vullen we de onderbouwing in paragraaf 5.4 aan om dit duidelijk te maken. Ook voor de te herbestemmen bedrijfswoning geldt dat we in relatie tot het maximaal binnengeluidniveau een extra onderbouwing opnemen in paragraaf 5.3.

4. Geur

Indiener merkt op dat er geurmaatregelen nodig zijn om de woningbouwontwikkeling aan Rotsoord 7 mogelijk te maken. Deze geurmaatregelen worden benoemd in het bestemmingsplan. De indiener verzoekt om de te nemen geurmaatregelen planologisch te verankeren in het bestemmingsplan door een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Reactie
De te nemen geurmaatregelen staan beschreven in het bestemmingsplan. Als in nabijheid wordt gebouwd moet bij de horecazaak een pijp gerealiseerd worden die hoger is dan 2 meter boven de hoogste daklijn binnen een straal van 25 meter of moet bij de horecazaak een doelmatige ontgeuringsinstallatie geïnstalleerd worden. In het plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om onevenredige geurhinder te voorkomen ter plaatse van geurgevoelige objecten.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 zijn aangegeven.