

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk

Februari 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN JUTFASEWEG 178, RIVIERENWIJK	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	9
	ZIENSWIJZE 1	9

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk

Het plangebied ligt aan de Jutfaseweg, aan de zuidzijde van Rivierenwijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied omsloten door de Hoendiepstraat en de woningen zonder tuin aan de Jutfaseweg. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Jutfaseweg met daarnaast de Vaartsche Rijn. De zuidzijde is afgebakend door de inrit van het perceel aan de Berkelstraat en de zijgevels en tuinen van de woningen aan de Berkelstraat en Jutfaseweg. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen aan de Berkelstraat.

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van 35 nieuwe woningen en de renovatie van het bestaande gemeentelijk monument. In dit monument wordt op de begane grond een kantoorruimte, 6 onzelfstandige woonruimten en 2 zelfstandige woonruimten gerealiseerd. Dit in aanvulling op de 12 bestaande onzelfstandige woonruimten die al op de verdieping aanwezig zijn.

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. 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 4 november 2022 tot en met donderdag 15 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er is één zienswijze 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 een samenvatting van de zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders

en de gemeenteraad krijgen wel een kopie van de zienswijze 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

De ingediende zienswijze voldoet aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Jutfase 178, Rivierenwijk opgenomen. Op grond van de Wet open overheid (Woo) 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 de ingediende zienswijze, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport 2 februari 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw Jutfaseweg 178, Rivierenwijk.

2.2 Inhoud van de zienswijze

In grote lijnen heeft de zienswijze betrekking op het volgende:

- De hoogte van het appartementencomplex is erg hoog in relatie tot de bestaande bebouwing en het monument en is daarom niet in verhouding.
- Omwonenden zijn bezorgd over privacy als het appartementencomplex vier bouwlagen hoog wordt.

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 maximale bouwhoogte op de verbeelding

Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied deels gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het gehele blok een maximale bouwhoogte van 13 meter. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter op een deel van het bouwvlak, grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen aan de Jutfaseweg, een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter. Omdat in de zienswijze zorgen zijn geuit over de gevolgen van de bouwhoogte aan die zijde, is de maximale bouwhoogte voor dat deel van het bouwvlak beperkt tot 3,50 meter.

2.3.1.2 Aanpassing artikel 5 lid 2, onder 3 sub 2

In artikel 5 lid 2 onder 3 is tussen sub 1 en 2 een nieuwe bepaling toegevoegd, ten behoeve van het meubilair van de daktuin in blok D. Deze bepaling maakt het mogelijk om in navolging van de aanpassing als genoemd onder 2.3.1.1 wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde te kunnen realiseren ten behoeve van dak meubilair, zoals een opstaande dakrand of een pergolaconstructie ter ondersteuning van een haag, tot een maximale hoogte van 6 meter, gemeten vanaf peil.

Deze bepaling luidt als volgt:

In afwijking van de regel onder 1 mogen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden aangebracht tot een maximale hoogte van 6 meter.

2.3.1.3 Toevoeging specifieke bouwaanduiding – 1 op de verbeelding

Ten behoeve van de invulling van de bepaling in artikel 5 lid 2 onder 3 sub 2 is op de verbeelding de aanduiding aangebracht “specifieke bouwaanduiding – 1”, waarbinnen het is toegestaan om bouwwerken, geen gebouw zijnde maximale bouwhoogte van tot een maximale hoogte van 6 meter te realiseren. Deze maximale bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing in de regels overeenkomstig de Algemene Regels Utrechtse Leest.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de algemene regels zoals op dat moment eveneens ter inzage zijn gegaan verwerkt. Per 2 februari 2023 is het bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht vastgesteld. Omdat dit bestemmingsplan later in werking treedt dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels en om te voorkomen dat dit bestemmingsplan de regels doorkruist, zijn de regels voor zover nodig in overeenstemming met elkaar gebracht.

2.3.2.1 Aanpassing in artikel 5, lid 5.1 onder 2

In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de functieaanduiding ‘kantoor’ een kantoor te realiseren. De in het ontwerp genoemde oppervlakte kwam echter niet overeen met de oppervlakte van die aanduiding. Daarom is in de bepaling die de realisatie van het kantoor mogelijk maakt het aantal m2 b.v.o. gewijzigd van 75 m2 b.v.o. naar 95 m2 b.v.o. Daarmee is het over de gehele aanduiding mogelijk om een kantoor met de voorzieningen voor het kantoor te realiseren.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijze

2.3.3.1 Toelichting op “specifieke bouwaanduiding – 1”

In paragraaf 7.6 van de toelichting op het bestemmingsplan is de bepaling waarin specifieke bouwaanduiding – 1 is opgenomen ten behoeve van de realisatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een maximale hoogte van 6 meter nader toegelicht. De tekst luidt als volgt:
“In lid 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde is de specifieke bouwaanduiding – 1 opgenomen, ten behoeve van het ter plaatse realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een maximale hoogte van 6 meter, gemeten vanaf peil. Met toepassing van deze bepaling is het mogelijk om, in afwijking van de algemene regel over bouwwerken, geen gebouw zijnde, ter plaatse van de aanduiding ook plantenbakken, tuinmeubilair en pergola's te realiseren.”

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Hieronder volgt een opsomming van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

2.3.4.1 Aanpassing in de onderbouwing van de Algemene Regels Utrechtse Leest.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de algemene regels zoals op dat moment eveneens ter inzage zijn gegaan verwerkt. Per 2 februari 2023 is het bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht vastgesteld. De wijzigingen die voor dat plan zijn doorgevoerd zijn ook doorgevoerd voor dit bestemmingsplan. Omdat dit bestemmingsplan later in werking treedt dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels en om te voorkomen dat dit bestemmingsplan de regels doorkruist, zijn de regels voor zover nodig in overeenstemming met elkaar gebracht.

2.3.4.2 Aanpassing paragraaf 5.12 “Bomen”

De inhoudelijke tekst van de bomenparagraaf is nader uitgebreid, om een duidelijker beeld te schetsen van de effecten van de herontwikkeling op en nabij het plangebied voor het aspect bomen. De oude tekst luidde als volgt:

“In het plangebied zijn momenteel geen bomen aanwezig. In de nieuwe situatie zullen er wel bomen worden geplant.”

De nieuwe tekst luidt als volgt:

"In het huidige situatie zijn er geen bomen of ander groen binnen het plangebied aanwezig. Het terrein is volledig, 100%, verhard. Het terrein is grotendeels bebouwd met bedrijfspanden en garageboxen en het overige terrein is voorzien van bestrating.



Afbeelding: huidige situatie verharding

In de nabije omgeving van het plangebied zijn wel bomen aanwezig. Tussen de Jutfaseweg en de Vaartsche Rijn zijn volwassen bomen aanwezig. Daarnaast staat er een volwassen boom op het plein aan de Berkelstraat. Deze bomen staan dusdanig ver van het plangebied af dat de bouwwerkzaamheden of de komst van de woningen geen invloed hebben op het (ongehinderd) voortbestaan ervan.

In de nieuwe situatie wordt een groen binnengebied van circa 320 m² gerealiseerd, welke klimaatadaptief en natuurinclusief zal worden ingericht. Binnen dat gebied komen 7 nieuwe bomen en verschillende groepen met heesters en andere beplantingen komen te staan. Deze bomen zullen bestaan uit een boom van de tweede orde in het groene binnengebied, drie bomen van de derde orde en drie leibomen, eveneens van de derde orde. Dit betekent dat deze bomen tot respectievelijk 15 meter en 8 meter kunnen groeien.



NIEUWE SITUATIE JUTFASEWEG 178

Conclusie

In de huidige situatie zijn er geen bomen in het plangebied aanwezig. Bij de realisatie van het project komen er in totaal 7 bomen in het plangebied te staan, samen met verschillende groepen heesters en andere beplantingen. De bestaande bomen in de nabijheid van het plangebied zullen geen hinder ondervinden van het project of de bouwwerkzaamheden.”

2.3.4.3 Toevoeging van de bezonningsstudie in bijlage 2

In het ontwerp bestemmingsplan ontbrak abusievelijk de bezonningsstudie. Deze studie is alsnog toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. Zie bijlage 2, “Bezonningsstudie”.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener geeft aan dat het appartementencomplex met 4 bouwlagen en een bouwhoogte van 13 meter te hoog ten opzichte van de bestaande bebouwing en het monumentale pand aan de Jutfaseweg ter plaatse. Indiener vraagt daarbij waarom de verhouding niet inzichtelijk is gemaakt in de bouwenvelop en plaatst daarbij het verzoek of dit alsnog kan. Daarnaast geeft indiener aan dat er zorgen zijn over de privacy in de tuinen aan de Jutfaseweg 184 – 191, als de bouwhoogte van 4 bouwlagen wordt aangehouden. Indiener verzoekt daarom expliciet om de bouwhoogte van het appartementencomplex te beperken tot 3 bouwlagen.

Reactie

De bouwhoogte van het appartementsgebouw aan de Jutfaseweg bedraagt 13 meter en bestaat uit drie bouwlagen met daarop een vierde bouwlaag onder de kap. De bestaande bebouwing aan de Jutfaseweg wordt gekenmerkt door uiteenlopende bouwstijlen en bouwhoogtes. In grote lijnen varieert de bouwhoogte van twee lagen met kap tot vijf bouwlagen. Het voorgestelde appartementsgebouw van vier bouwlagen is gemiddeld te noemen en daarmee passend in het hoogtebeeld. Voor de herontwikkeling is aansluiting op de bestaande omgeving gezocht en is er voor de versterking van het homogene karakter juist gekozen voor een hogere bebouwing van vier bouwlagen aan de Jutfaseweg. De bebouwing van het appartementsgebouw is hoger dan het naastgelegen monument. Om het monument in de nieuwe situatie een markante positie te geven is daarom de bebouwing van het appartement verder terug gelegen ten opzichte van het monument.

Het is begrijpelijk dat indiener zich zorgen maakt over het aspect privacy wanneer naast bestaande woningen een hoger bouwvolume mogelijk wordt gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan ligt over het gehele bouwvlak van het appartementsgebouw de mogelijkheid om tot 13 meter hoog te bouwen. Aan de zijde van de Jutfaseweg 184 – 194 is in het ontwerp echter geen sprake van een volledig bebouwd bouwblok van vier bouwlagen aan de achterzijde. Het gebouw is namelijk ontworpen als hoek-vorm. Een deel van het gebouw aan de zijde van de achtertuinten van de bestaande woningen aan de Jutfaseweg wordt beperkt tot één bouwlaag, waarbij een haag aan de zijde van de bestaande woningen wordt gerealiseerd. Daarmee wordt de privacy van omwonenden voldoende gewaarborgd en is geen sprake van directe kijk op de tuinen van de naastgelegen woningen. Om te voorkomen dat het gehele bouwblok (bijvoorbeeld) op een later moment alsnog volledig met vier bouwlagen wordt bebouwd, is de mogelijke bouwhoogte voor het betreffende gedeelte dat direct grenst aan de achtertuinten van de belendende bestaande woningen aan de Jutfaseweg naar aanleiding van de zienswijze beperkt tot de bouwhoogte van één bouwlaag.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 is aangegeven.