

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	W. van Gelder, E.P.C. Remijn	Datum	23 december 2022
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	10326712/20221222
E-mail	eefje.remijn@utrecht.nl	Onderwerp	Nadere toelichting en aanpassing raadsvoorstel vaststelling Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht
Bijlage(n)	1 (onderaan aangehecht)	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Tijdens de Commissievergadering ruimtelijke ordening en grondzaken van 8 december jl. is een aantal vragen gesteld over het raadsvoorstel 'vaststelling van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' (hierna raadsvoorstel). Er waren vragen over de technische aard van de voorgestelde wijzigingen. Wethouder Eerenberg heeft u toegezegd schriftelijk de aard van de wijzigingen toe te lichten. In de bijlage onderdaan deze brief is per onderwerp het volgende inzichtelijk gemaakt.

1. De artikelen in het Chw bestemmingsplan
2. Korte toelichting bij de regels
3. Eerdere raadsbesluiten of raadsinformatie
4. Type wijziging

We hebben bij het beantwoorden van uw vragen het raadsvoorstel nog een keer goed tegen het licht gehouden. Dat heeft geleid tot een aantal wijzigingen. U ontvangt separaat een aangepast raadsvoorstel. Om verschillende redenen zijn het raadsvoorstel en de bijbehorende stukken op vier onderdelen gewijzigd. Het betreft:

1. opnieuw nemen van een voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging;
2. aanpassing van de verbeelding naar aanleiding van een brief van de vertegenwoordiger van Klepière (Hoog Catharijne);
3. technische correctie artikel 9, lid 9.1;
4. verduidelijking van de toelichting van het bestemmingsplan en de APV over het vervangen van bomen door een struik (herplantplicht).

Hieronder lichten we deze onderdelen toe.

Vorbereidingsbesluit

Het is nodig om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen, omdat:

- (a) het voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging van 17 februari 2022 na een jaar vervalt;
- (b) het voorliggende bestemmingsplan met regels over flitsbezorging niet op tijd in werking kan treden en de ontwerpbestemmingsplannen voor de beheersverordeningengebieden niet tijdig als ontwerp ter inzage kunnen worden gelegd;

- (c) het beleidskader voor vestiging van flitsbezorgbedrijven, dat later ook als beoordelingskader in de algemene van het bestemmingsplan kan worden opgenomen, nog niet gereed is en nog moet worden vastgesteld;
- (d) het risico, vestiging van flitsbezorgbedrijven op ongewenste locaties, dat afgedekt wordt met het voorbereidingsbesluit nog steeds bestaat.

Het voorbereidingsbesluit bestaat uit twee elementen: (1) bouwvergunningaanvragen moeten worden aangehouden en (2) voor een verandering van gebruik moet een vergunning worden aangevraagd. Als het voorbereidingsbesluit vervalt moet de gemeente alsnog beslissen op de aangehouden bouwaanvragen, op basis van het bestemmingsplan dat gold op de datum van de aanvraag. Er zijn op dit moment echter geen bouwaanvragen ingediend. Daarbij bestaat inmiddels jurisprudentie die bevestigt dat sprake is van strijdig gebruik bij een bestemming die alleen detailhandel toestaat. Na afloop van het voorbereidingsbesluit zou in principe geen vergunningplicht meer voor het wijzigen van gebruik van een gebouw gelden. Door een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen herleeft deze vergunningplicht voor het wijzigen van het gebruik. Dit is nodig om te voorkomen dat in de tussentijd aanvragen worden gedaan voor de (ongewenste) vestiging door flitsbezorgbedrijven. We kunnen dit echter niet volledig uitsluiten. Met het nieuwe voorbereidingsbesluit overbruggen we de periode tussen het aflopen van het huidige voorbereidingsbesluit en de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Chw Algemene regels en de bestemmingsplannen die de beheersverordeningen vervangen. Het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit is opgenomen onder de beslispunten 7 tot en met 10.

Brief namens Klepière (Hoog Catharijne, verder: HC)

HC heeft ruim veel te laat, ruim acht maanden na afloop van de terinzagelegging van het bestemmingsplan een brief ingediend. Formeel gezien laten wij deze buiten behandeling en behandelen we deze niet als zienswijze. Desalniettemin hebben wij HC in de gelegenheid gesteld de inhoud van haar brief mondeling toe te lichten en kennis genomen van hun opmerkingen. HC stelt dat het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van het gebouw beperkt, met name door de regels over de activiteiten detailhandel en ondersteunende horeca. Het geldende bestemmingsplan heeft voor HC een flexibele bestemming met onbeperkte mogelijkheden voor detailhandel en ondersteunende horeca. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is hier onterecht geen rekening gehouden. De situatie voor HC is dus uniek en vraagt om een passende regeling, hiervoor is nader onderzoek en overleg met betrokkenen nodig. Wij hebben daarom ambtshalve de locatie Hoog Catharijne "uit het plangebied van het bestemmingsplan 'geknipt'. De algemene regels uit het huidige bestemmingsplan blijven dan van kracht tot de passende regeling in het bestemmingsplan gereed is. Daarnaast heeft HC een meer algemene tekortkoming in artikel 9, lid 9.1 gemeld, deze is tevens gecorrigeerd.

Herplant bomen

In de toelichting (paragraaf 2.7.4 lid 20.4) van het bestemmingsplan en de APV zat een onduidelijkheid waaruit men zou kunnen opmaken dat een gekapte boom door een struik vervangen mag worden. Dat is natuurlijk niet de bedoeling en daarom is dit aangepast.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage Toelichting onderwerpen Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

	Onderwerp	Artikelen	Korte toelichting	Eerdere raadsbesluiten/commissie	Wijziging
1.	Bouwen- en slopen	4 t/m10	Deze regels gaan over bijvoorbeeld woningvorming- en omzetting, een voorwaardelijke verplichting over parkeren, bouwen in het openbaar gebied en slopen met een vergunning. De regels staan ook in de eerder vastgestelde Chw-bestemmingsplannen.	Vaststelling van de Chw bestemmingsplannen - Algemene regels bouwen en gebruik, 30 november 2017 - Veldhuizen, 12 maart 2020 - Voordorp, 4 februari 2021 - Beurskwartier 1, 25 november 2021	Technisch (basis op orde conform Transitie strategie omgevingsplan, raadsbesluit 25 maart 2021)
2	Gebruik gebouwen en locaties	11 t/m17	Algemene regels over verboden activiteiten en algemene regels over wonen, toegestane activiteiten in de woning, detailhandel, bedrijfsactiviteiten, additionele en ondersteunende horeca. De regels staan ook in de eerder vastgestelde Chw-bestemmingsplannen.	Vaststelling van de Chw bestemmingsplannen - Algemene regels bouwen en gebruik, 30 november 2017 - Veldhuizen, 12 maart 2020 - Voordorp, 4 februari 2021 - Beurskwartier 1, 25 november 2021	Technisch (basis op orde conform Transitie strategie omgevingsplan)
3	Dakopbouwen en dakkapellen	6.3 en 6.4	De huidige regels voor de buurten Veldhuizen, De Balijs en Voordorp zijn overgenomen. Op een aantal punten zijn deze verbeterd/verduidelijkt. Voor de overige buurten kan van het bestemmingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning en geldt maatwerk. Hiervoor wordt beleid opgesteld.	- Chw bestemmingsplan Veldhuizen, 12 maart 2020 - Chw bestemmingsplan Voordorp, 4 februari 2021	Technisch (basis op orde conform Transitie strategie omgevingsplan)
4	Flitsbezorging	13	Flitsbezorgbedrijven kunnen zich niet vestigen in een gebouw met een detailhandelsfunctie. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. De regels volgen uit het voorbereidingsbesluit. Verder stelt het college in samenspraak met de flitsbezorgers een beleidskader en beleidsregels op. Dit	17 februari 2022: voorbereidingsbesluit.	Technisch (uitvoering overeenkomstig eerder genomen voorbereidingsbesluit, dwz dat flitsbezorgbedrijven zich niet zonder vergunning kunnen vestigen in een winkelpand)

Burgemeester en wethouders

Datum 23 december 2022
Ons kenmerk 10326712/20221222

			maakt dat de branche van “snelle boodschappen bezorging” weet wat wel en niet mogelijk is in Utrecht. Bij het opstellen van de beleidsregels, geven we invulling aan de door de raad ingediende moties.		
5	Horeca, gevelbankjes	16.3	Verduidelijking van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2019 voor een betere handhaafbaarheid van de regels over gevelbankjes. De regels en het beleid zijn in overeenstemming met elkaar gebracht.	Motie 2019/185 , 11 juli 2019	Technisch (uitvoering overeenkomstig motie)
6	Archeologie	19	Regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg en vertaling van een geactualiseerde archeologische waardenkaart. De regels staan ook in de eerder vastgestelde Chw-bestemmingsplannen.	Vaststelling van de Chw bestemmingsplannen - Veldhuizen, 12 maart 2020 - Voordorp, 4 februari 2021 - Beurskwartier 1, 25 november 2021	Technisch (basis op orde conform Transitiestrategie omgevingsplan)
7	Kappen van bomen	20	De verordenende regels uit de APV zijn omgezet naar dit bestemmingsplan ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tevens zijn de regels verbeterd naar aanleiding van de bomenevaluatie. Zie bijlage overzicht wijzigingen APV kapregels.	Raadscommissie Stad en Ruimte, 1 april 2021 Raadsbrief 22 november 2021 met toezegging over kapregels in omgevingsplan en verbeterde regels.	Technisch (omzetting van de APV regels naar omgevingsplan). Tevens verbetering/verduidelijking van de regels n.a.v. de bomenevaluatie, passend binnen het doel van de regels en de Omgevingsvisie Utrecht.