Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Koningsweg 135, Maarschalkerweerd, Mereveld

5 september 2022

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.2 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.3 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3

2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 4

2.1 TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN 4
2.2 ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN 4
2.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN 4
2.4 PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING 4
2.5 BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN 5

3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 6

3.1 WIJZIGING VAN DE TOELICHTING; NIEUW COALITIEAKKOORD 6

4 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 7

ZIENSWIJZE 1 7

1 Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het oosten van Utrecht en bestaat uit het voormalige agrarische bedrijfsperceel Koningsweg 135 en direct aansluitende woonpercelen.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is om de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie mogelijk te maken. De initiatiefnemers slopen 7.500 m^2 kassen en een voormalige bedrijfswoning. Op hoofdlijnen is het plan om daarvoor in de plaats twee nieuwe woningen en zeven recreatiewoningen in het open landschap te bouwen. Ook wordt een nieuw openbaar recreatief wandelpad met ecologische oevers aangelegd langs de Oud Wulverbroekwetering.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk **Error! Reference source not found.** wordt de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt benoemd dat het bestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om een wijziging van de toelichting van het plan.

In hoofdstuk 4 wordt de ingekomen zienswijze behandeld. De indieners verzoeken om 1 van de bouwvlakken iets op te schuiven.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 juni 2022 tot en met donderdag 21 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan aanbieden aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door omwonenden. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De behandeling van de zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

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

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

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. 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.

2.4 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.

2.5 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.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Wijziging van de toelichting; nieuw coalitieakkoord

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een nieuw coalitieakkoord tot stand gekomen. De tekst over het (oude) coalitieakkoord in paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd en vervangen door een actuele tekst die ingaat op het coalitieakkoord *'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'.*

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Positie bouwvlak
In de zienswijze geven indieners aan positief over de ontwikkeling te zijn, maar dat ze meer ruimte wensen tussen het nieuwe bouwvlak ten westen van Koningsweg 133E en het perceel van Koningsweg 133E.

Reactie
De in de zienswijze voorgestelde verschuiving van het bouwvlak stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. Naar aanleiding van de zienswijze is in overleg met de initiatiefnemers het bestemmingsplan aangepast zodat de ruimte tussen de woningen wordt vergroot van 6,5 meter naar 8 meter conform het verzoek in de zienswijze.

2. Hoogteverschil in het terrein
Indieners hebben een vraag over de lokale hoogteverschillen en hoe hier bij de nieuwbouw mee om wordt gegaan. Hierbij geven indieners aan dat het perceel waarop de nieuwe woning wordt gebouwd lager is dan de weg. Het peil waarop de nieuwe woning gebouwd mag worden is hoger en indieners vragen zich af hoeveel de grond opgehoogd mag worden, en hoe dat in verhouding moet staan met de buurwoning waarvan de tuin lager is. Indieners willen geen "muur" van grond naast hun huis.

Reactie
Het klopt dat er hoogteverschillen zijn op de percelen langs de Koningsweg. Het verloop is ongeveer een meter waarvan het gros van het verloop bij de perceelsgrens met de Koningsweg zit.

Het peil waarvan gemeten moet worden voor het bepalen van de bouwhoogte, is het peil zoals vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat (in deze situatie) het peil het gemiddeld afgewerkte maaiveld is en niet de hoogte van de Koningsweg. Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, is het peil waarop de nieuwe woning gebouwd mag worden niet hoger dan de Koningsweg maar lager. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen die beperkingen stellen aan het ophogen van het perceel voor de nieuwe woning.

De nieuwe woning wordt op gelijke hoogte als de andere woningen aan de Koningsweg gebouwd. Om dit te bereiken, is het nodig om ter plaatse van de nieuwe woning het perceel op te hogen. Het is niet de intentie van de initiatiefnemers om het gehele perceel op te hogen (net zoals niet het geval is op het perceel van indieners). Inmiddels is hier door de initiatiefnemers met de indieners van de zienswijze nader over gesproken. Er is afgesproken om op een natuurlijke manier aan te sluiten op de tuin van indieners en in overleg met de buren een erfafscheiding te plaatsen.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan aangepast (bouwvlak van de nieuwe woning in het bebouwingslint van de Koningsweg is iets opgeschoven).