Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Helling 12-14

maart 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN HELLING 12-14 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 5
2.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 7

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 11

ZIENSWIJZE 1 11
ZIENSWIJZE 2 11
ZIENSWIJZE 3 12

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Helling 12-14

Het plangebied is gelegen in de wijk Zuid, buurt Rotsoord, aan de straat Helling in de gemeente Utrecht. Tegenover het pand aan de Helling ligt het Poppodium De Helling en hotel Moxy. Aan de andere zijde wordt het perceel begrensd door de locatie van de brandweer en een politiekantoor. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.000 m² waarop een twee-laags bedrijfspand van circa 1.000 m² verhuurbaar bedrijfsoppervlakte staat.

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van woningbouwontwikkeling met in totaal 56 woningen. Er worden 47 zelfstandige twee- en driekamer huurappartementen gerealiseerd. Deze appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van tussen 51 m² en 80 m². Naast de 47 appartementen zijn er negen publieksgerichte atelierwoningen in het middenhuursegment met een gebruiksoppervlakte van circa 80 m² met een creatieve/culturele functie voorzien.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt volgens het inrichtingsprincipe 'groen, tenzij' gewerkt. Het gebouw wordt hiermee los gepositioneerd van de openbare ruimte en de nieuwe ruimte wordt ingevuld met een wadi, vijf bomen en fietsparkeerplekken.

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 15 december 2023 tot en met donderdag 26 januari 2024 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 drie 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 Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet beschrijft dat het oude recht (in dit geval: de Wet ruimtelijke ordening) van toepassing blijft als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Dit is voor het Chw bestemmingsplan Helling 12-14 het geval.

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 korte samenvatting van de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Helling 12-14 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 2024, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Helling 12-14.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen gaan de zienswijzen over het volgende:

Atelierwoningen

- De atelierwoningen van 80 m² zijn te klein.
- Geadviseerd wordt om de atelierwoningen een tuin te geven.
- In een zienswijze worden enkele vragen gesteld over het kunnen leveren van een plattegrond, de hoogte van de plafonds en de huurprijs van de atelierwoningen.

Voorkomen beperken bedrijfsvoering van de politie

- Er wordt aandacht gevraagd om de politie in haar bedrijfsvoering niet te beperken. Dit geldt voor zowel de bouwfase als daarna.

Er zijn naar aanleiding van de zienswijzen geen wijzigingen aangebracht aan de juridische regeling of de onderbouwing van het bestemmingsplan. Daarom worden in dit hoofdstuk enkel de ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling en de onderbouwing behandeld. De juridische regeling bestaat uit de regels en de verbeelding. De onderbouwing betreft de toelichting met de daarbij horende bijlagen.

2.2.1 Ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling

2.2.1.1 In hoofdstuk 1 van de regels zijn verschillende begrippen verwijderd, aangepast of toegevoegd. De begrippen ‘aanduidingsgrens’, ‘prostitutie’ en ‘vergunning’ zijn verwijderd. Deze begrippen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan.

Daarnaast is het begrip detailhandel, plan en omgevingsvergunning aangepast vanwege onvolledige en/of foutieve informatie.

Begrip detailhandel
Het begrip detailhandel is aangepast naar ‘Het bedrijfsmatig verkopen en verhuren van consumentengoederen in een winkel’. De zinsdeel ‘…en verhuren’ is hier toegevoegd.

Oude begrip ‘plan’
Het bestemmingsplan Helling 12-14, Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BP81032-0001 van de gemeente Utrecht.

Nieuwe begrip ‘plan’

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Helling 12- 14, Utrecht van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWHELLING1214-VA01.

Oude begrip 'omgevingsvergunning'
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

Nieuwe begrip 'omgevingsvergunning'
De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, voor activiteiten die geregeld worden in het omgevingsplan.

Tot slot is het begrip 'kantoorruimte' toegevoegd met de volgende tekst:

Kantoorruimte
Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
e. entree en receptiehal;
f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

2.2.1.2 Binnen de functie 'Wonen' is in het ontwerpbestemmingsplan een lid opgenomen met een voorwaardelijke verplichting over spoortrillingen (4.3.4). Hierin worden voorwaarden genoemd voor het bouwen van bouwwerken voor de functies die genoemd zijn in artikel 4. Het woord 'functies' is vervangen door 'activiteiten'. Er worden namelijk activiteiten genoemd in artikel 4 die passen bij de functie.

2.2.1.3 Binnen de functie 'Wonen' is in het ontwerpbestemmingsplan een lid opgenomen over atelierwoningen (4.5.1). Hierin is als zinsdeel in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen: '… waarbij in samenhang met wonen de volgende functies zijn toegelaten en de volgende voorwaarden gelden'. Het woord 'functie' is hier vervangen door het woord 'activiteiten'.

2.2.1.4 Binnen hoofdstuk 2 'Functies' zijn in de artikelen 3 ('Verkeer – Verblijfsgebied') en 4 'Wonen' verschillende woorden in de leden vervangen:

a. In lid 3.5 'Afwijken van de bouwregels' is het woord 'artikel' vervangen door 'lid';
b. In lid 4.2 'Bestemmingsomschrijving' onder 2 is het woord '(bergingen)' vervangen door 'en waterberging';
c. In lid 4.3.1 'Hoofdgebouwen' onder 4 is het zinsdeel 'dient te bedragen' vervangen door 'bedraagt';
d. In lid 4.3.1 'Hoofdgebouwen' onder 5 is het zinsdeel 'in afwijking van het bepaalde in lid 4' vervangen door 'in afwijking van de regel onder 4'. In de zin wordt later 'in lid 4' benoemd. Dit is vervangen door 'onder 4'.

2.2.1.5 is in het ontwerpbestemmingsplan een lid opgenomen over atelierwoningen (4.5.1). Hierin is als zinsdeel in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen: '… waarbij in samenhang met wonen de volgende functies zijn toegelaten en de volgende voorwaarden gelden'. Het woord 'functie' is hier vervangen door het woord 'activiteiten'.

2.2.1.6 In artikel 8.2 'Bouwen met een kleine afwijking van regels' is in lid 7 een regel opgenomen die toestaat dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen (zoals liftkokers of trappenhuizen). Dit artikel is opgenomen in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 staan de algemene regels met betrekking tot de activiteit bouwen zoals die gelden in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. In de vastgestelde versie van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is deze regel niet opgenomen. Om deze reden is lid 7 verwijderd.

2.2.1.7 In lid 12.2 ('Algemene regels over wonen') zijn onder 5 de regels aangepast naar aanleiding van de nieuw vastgestelde Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

Oude regel

5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 12.1 past binnen het doel van de functie en:
   a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal drie personen,
   b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
   c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
   d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

Nieuwe regel

5. In afwijking van de regel onder 2 mogen meerdere huishoudens in een woning wonen, wanneer voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:
   a. de eigenaar van de woning verhuurt de woning aan maximaal drie huishoudens en deze huishoudens bestaan gezamenlijk uit maximaal 3 volwassenen, ontvangers van mantelzorg niet meegerekend,
   b. de eigenaar van de woning heeft een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
   c. de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning heeft sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
   d. de eigenaar kan aannemelijk maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

2.2.2 Ambtshalve wijzigingen 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, aangepaste onderzoeken of het corrigeren van informatie.

2.2.2.1 In het bestemmingsplan is de tekst van paragraaf 1.1 (‘Inleiding’) aangepast. In de eerste alinea is de zin ‘Met de ontwikkeling worden negen publiekgerichte atelierwoningen in het middensegment en 47 huurappartementen, waarvan dertien middenhuurwoningen, mogelijk gemaakt’ toegevoegd om duidelijk te maken wat het doel is van de bestemmingsplanwijziging.

2.2.2.2 In paragraaf 2.1.1 is de zin ‘Daarmee sluit het bestemmingsplan aan bij de nationale belangen zoals beschreven in de NOVI’ vervangen door ‘Het planvoornemen is in lijn en sluit aan bij de nationale belangen zoals beschreven in de NOVI’.

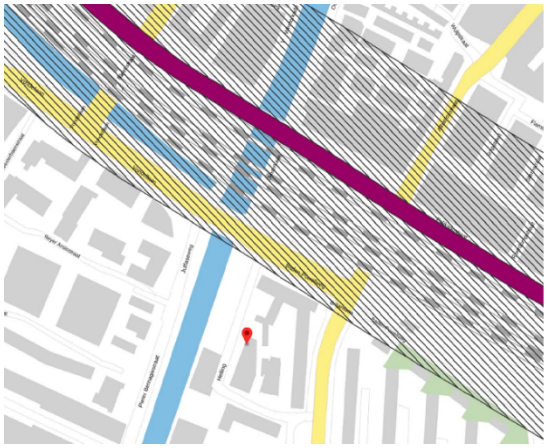
2.2.2.3 In paragraaf 2.2.1 staat onder het kopje ‘plangebied’ in de eerste alinea de volgende zin: Dit bestemmingsplan maakt een toename van het aantal woningen binnenstedelijk mogelijk. ‘Het aantal’ hier vervangen door ‘in totaal 56’.

Daarnaast is in de tweede alinea in de zin ‘De trambaan ligt circa 150 meter ten noorden van het plangebied en daarmee buiten het 'beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' (zie figuur 2.1)’ na het woord ‘daarmee’ het volgende toegevoegd: ‘ligt het plangebied’.

2.2.2.4 In het bestemmingsplan is paragraaf 2.2.1 (‘Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening’) aangepast. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is namelijk de provinciale Omgevingsverordening in werking getreden. De titel is op basis hiervan aangepast (naar: ‘Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening’). De eerste alinea is aangepast naar:

Op 10 maart 2021 stelde de Provinciale Staten de Omgevingsvisie vast. De Omgevingsvisie is in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening (ook in werking getreden op 1 april 2021) is vervangen door de Omgevingsverordening provincie Utrecht bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Tot slot is figuur 2.1 aangepast naar een uitsnede van de provinciale Omgevingsverordening. De linkerafbeelding hieronder betreft een uitsnede van de Interim Omgevingsverordening zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, de afbeelding rechts betreft een uitsnede van de Omgevingsverordening zoals die is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.





2.2.2.5 In het bestemmingsplan is de tekst van paragraaf 2.4 ('Bestemmingsplanmethodiek') aangepast. De Omgevingswet is inmiddels namelijk in werking getreden. De derde alinea van de paragraaf is daarom als volgt aangepast:

> Vanaf 1 januari 2024 geldt de nieuwe Omgevingswet, die de Wet ruimtelijke ordening heeft vervangen. Als voorbereiding op de Omgevingswet heeft de gemeente eenheid in de algemene regels van bestemmingsplannen aangebracht. Dat zijn regels die niet speciaal voor één functie (bestemming) gelden. Ze zijn meestal in de hoofdstukken 3 en 4 van bestemmingsplannen te vinden. In het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht dat voor vrijwel de hele gemeente geldt staan nieuwe algemene regels die in de plaats komen van algemene regels die per bestemmingsplan gelden. De regels van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn ook aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Omdat dit bestemmingsplan voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage heeft gelegen, blijft conform artikel 4.6, lid 3 van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht (de Wet ruimtelijke ordening) van toepassing tot het besluit van kracht is.

2.2.2.6 In paragraaf 2.2.5 'Waterbeheerprogramma 2022 – 2027' zijn diverse aanpassingen verricht. De titel is aangevuld met de naam van het programma, namelijk 'Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam'. In de derde alinea is een aanvulling opgenomen over de sturende rol die het waterschap wil hebben in de ruimtelijke inrichting, namelijk: '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'. Tot slot werd in het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar paragraaf 4.10. Dit klopt niet. De verwijzing is gecorrigeerd naar paragraaf 5.12.

2.2.2.7 In paragraaf 2.3.2.2.1 'Wonen' zijn onder het kopje 'Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting' verwijzingen opgenomen die naar de Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht leiden. Daarnaast is in de tweede alinea toegevoegd:

- Na het woord 'Bouwbesluit': (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet het Besluit bouwwerken en leefomgeving);
- Na het zinsdeel 'waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn': en op de regels in hoofdstuk 3 van de [Huisvestingsverordening]…

2.2.2.8 In paragraaf 2.3.2.2.2 'Natuur' is aan het einde van de kop 'Groenstructuurplan' de volgende zin toegevoegd om een duidelijke conclusie te geven: 'De visie op de stedelijke groenstructuur vormt geen belemmering voor het plangebied'.

2.2.2.9 In paragraaf 2.3.2.2.3 'Bouwen' is bij de toetsing aan de hoogbouwvisie opgenomen dat het beoogde appartementencomplex een maximale hoogte van circa 21 meter heeft. Het woord 'circa' is hier verwijderd.

2.2.2.10 De titel van paragraaf 2.3.2.2.8 is veranderd van 'Visie Water en Riolering en Water en visie Klimaatadaptatie (2022)' naar 'Water'. In de titels worden namelijk, in lijn met de structuur van het bestemmingsplan, thema's genoemd.

2.2.2.11 Een tekstdeel uit paragraaf 5.12 is verwijderd vanwege een verouderde standaard waarvan gebruik is gemaakt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan het einde van de paragraaf is 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, 030-2860023, 030-2860016, 030-2860011 of 030-2862765 en via archeologie@utrecht.nl"* verwijderd.

2.2.2.12 In paragraaf 7.2 (‘Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)’) is de titel van kop 7.2.2 aangepast naar ‘Artikel 2 Wijze van meten’).

2.2.2.13 In paragraaf 7.3 (‘Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)’) is de titel van kop 7.2.2 aangepast naar ‘Artikel 2 Wijze van meten’) is de zin: ‘Besloten is om in het bestemmingsplan geen aparte regels meer op te nemen voor bijbehorende bouwwerken, maar om te verwijzen naar de vergunningvrije bijbehorende bouwwerkenregeling in het Besluit omgevingsrecht’ verwijderd.

2.2.2.14 In paragraaf 7.3 (‘Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)’) worden bij de behandeling van Artikel 4 Wonen verschillende artikelen genoemd wat geen artikelen zijn (4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 en 4.5.1). In de tekst is ‘artikel’ vervangen door ‘lid’.

2.2.2.15 In paragraaf 7.6 (‘Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)’ staat in het ontwerpbestemmingsplan voor paragraaf 7.6.1 (‘Hoofdstuk 5 Grondwerk’ een stuk tekst die hier niet hoort. Dit stuk tekst is een toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten en heeft niets te maken met grondwerk. Om deze reden is de tekst verwijderd.

2.2.2.16 In de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan is een geactualiseerde stikstofonderzoek toegevoegd. De stikstofberekeningen zijn uitgevoerd met de nieuwste versie van AERIUS. Er zijn geen inhoudelijke veranderingen.

2.2.2.17 In diverse tekstdelen door het gehele bestemmingsplan heen, terugkomend in onder andere hoofdstuk 2, hoofdstuk 3, hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5, zijn diverse woorden aangepast of is er een verduidelijking aanbracht:

- Het woord ‘community’ is veranderd naar ‘gemeenschap’;
- Het station ‘Vaartse Rijn’ is veranderd naar ‘Vaartsche Rijn’;
- Er is expliciet benoemd dat er vijf bomen zullen worden gerealiseerd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener vraagt in haar zienswijze om meer informatie over de atelierwoningen, namelijk over hoe groot de atelierwoningen worden en of er een tuin bijzit, of een plattegrond naar indiener verstuurd kan worden, hoe hoog de plafonds zijn én wat de huurprijs van de atelierwoningen zal worden.

Reactie
We hebben contact opgenomen met de indiener om de beschikbare informatie over de atelierwoningen te leveren. De ontwikkelaar heeft op 23 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om de woningbouwontwikkeling te realiseren. Op basis van deze aanvraag kan als volgt antwoord op de vragen worden gegeven:

- De atelierwoningen hebben een totale oppervlakte (woon- en werkdeel opgeteld) van ongeveer circa 81 tot 91 m²;
- De atelierwoningen hebben geen (eigen) tuin, maar wel een balkon;
- Er is nog geen vastgestelde plattegrond van de atelierwoningen;
- De hoogte van het plafond van de atelierwoningen is circa 5,90 meter voor het atelierdeel tot het plafond en 2,90 meter voor het atelierdeel tot de tussenvloer;
- De huurprijs van de atelierwoningen is gebonden aan het Actieplan Middenhuur.

De keuze met betrekking tot de grootte van de atelierwoningen, de tuin en de huurprijs is gemaakt bij het vaststellen van de bouwenvelop. DePlaatsmaker, een door de gemeente gesubsidieerde stichting die vaak optreedt als kennispartner waar het gaat om de huisvesting van culturele instellingen, kunstenaars en creatieve bedrijvigheid, heeft zich toen desgevraagd positief uitgesproken over zowel het woonsegment van de atelierwoningen in dit plan, als over de uitwerking van de voorlopige plattegronden. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de bouwenvelop. Het is niet de bedoeling dat afgeweken wordt van de bouwenvelop. Er wordt daarom in dit stadium niet naar alternatieve stedenbouwkundige invullingen gekeken.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Deze zienswijze vormt een aanvulling op zienswijze 1 en is door dezelfde indiener ingediend. Aanleiding voor het indienen van een nieuwe zienswijze was het opnemen van contact vanuit de gemeente om antwoorden op de vragen te verschaffen die in zienswijze 1 beschreven zijn. In de zienswijze wordt aangegeven dat de ateliers van 80 m² te klein zijn. Dit zou namelijk erop neerkomen dat op 10 m² gewoond en geleefd zou moeten worden. Daarnaast adviseert indiener om toch een tuin bij de atelierwoningen aan te leggen en dat een tuin vooral bruikbaar is voor bijvoorbeeld beeldhouwers.

Reactie
Zoals in zienswijze 1 benoemd is, is de grootte van de atelierwoningen en het feit dat alle woningen en atelierwoningen een eigen balkon hebben vastgesteld in de bouwenvelop. Hierin is afgewogen dat de atelierwoningen voldoende groot zijn. De atelierruimtes bestaan uit een woon- en werkgedeelte. Het woongedeelte heeft een aparte slaapkamer met een buitenruimte en grenst aan de achterzijde. Dit gedeelte ligt op een tussenvloer, en is daarmee functioneel gescheiden van het werkgedeelte. Het werkgedeelte is bedoeld om de creatieve en/of culturele werkzaamheden te kunnen uitoefenen. De atelierwoningen verschillen van grootte. De minimale oppervlakte van respectievelijk het woondeel en het werkdeel wordt beoogd op 42 m² en 39 m².

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

De Nationale Politie vraagt in haar zienswijze dat zij niet in haar bedrijfsvoering kan worden beperkt om haar wettelijke taken uit te kunnen voeren. Dit geldt zowel tijdens de bouwfase van de beoogde ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt als daarna. Indiener gaat ervan uit dat hiermee rekening wordt gehouden. Als de bouwplannen leiden tot onduidelijke situaties vraagt zij dat dit vooraf met de politie wordt gecommuniceerd. Tot slot wordt benoemd dat de veiligheid van burgers altijd voorop moet staan en dat de Nationale Politie extra zorgvuldig is wanneer veranderingen worden doorgevoerd waarbij diens effectiviteit verminderd kunnen worden.

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. Mochten er onduidelijke situaties zijn zal dit met de verschillende partijen (waaronder de politie) in het kader van het Utrechts Bouwveiligheidsplan worden gecommuniceerd.

Voor het behouden van een goede bereikbaarheid zal binnen het Utrechts Bouwveiligheidsplan worden gelet op de politievestiging aan de Briljantlaan 3A als met de brandweerkazerne aan de Helling 20.

Bouwers zijn daarnaast verplicht een bouwveiligheidsplan aan te leveren. Dit plan is nodig voor de uitvoering van werkzaamheden volgens het Bouwbesluit (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet: Besluit bouwwerken leefomgeving). 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.

Voor de fase na de bouwfase geldt dat de bedrijfsvoering van de Nationale Politie niet zal worden beperkt. Het planvoornemen (bouw van een woningbouwontwikkeling met in de plint atelierwoningen) betreft geen milieubelastende activiteit.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.