

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Wittevrouten

13 november 2023

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	4
3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
3.1	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN	5
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	6
4	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	8
	ZIENSWIJZE 1.....	8
	ZIENSWIJZE 2.....	9
	ZIENSWIJZE 3.....	10
	ZIENSWIJZE 4.....	12
	ZIENSWIJZE 5.....	13
	ZIENSWIJZE 6.....	14
	ZIENSWIJZE 7.....	14
	ZIENSWIJZE 8.....	15
	ZIENSWIJZE 9.....	15
	ZIENSWIJZE 10.....	16
	ZIENSWIJZE 11.....	16
	ZIENSWIJZE 12.....	17
	ZIENSWIJZE 13.....	18

1 Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad en omvat de wijk Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt. Het Ooglijdersgasthuis aan de F.C. Dondersstraat 65, en het voormalige KPN-gebouw aan de van Esveldstraat 31 liggen weliswaar in de wijk Wittevrouwen maar vormen geen onderdeel van het plangebied van dit Bestemmingsplan. Het plangebied heeft de volgende grenzen: aan de noordzijde de Kardinaal de Jongweg, aan de noordoostzijde de Maliebaanspoorlijn, aan de oostzijde de Sartreweg, aan de zuidoostzijde de Berekuil, aan de zuidzijde de Biltstraat, aan de westzijde de Wittevrouwensingel en aan de noordwestzijde de Kleinesingel die overloopt in de Blauwkapelseweg. De buurt Buitenwittenvrouwen ten zuiden van de Biltstraat wordt vaak als één geheel gezien met Wittevrouwen maar maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is vooral een woongebied: de belangrijkste functie is wonen met verspreid over het gebied andere functies. Zo zijn er een paar grotere maatschappelijke functies zoals kerken en scholen maar ook gebiedjes met functiemenging waaronder kleinschalige horeca en culturele functies zoals langs de Bekkerstraat, Bouwstraat, Bollenhofsestraat en aan de grenzen van het plangebied langs de Biltstraat, Kleinesingel en de Blauwkapelseweg.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat regels die gericht zijn op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan worden de volgende doelen bereikt:

- uniformering van de regels;
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan;
- beleidsarm omzetten van de regels van de beheersverordeningen, wat inhoudt dat het nieuwe bestemmingsplan zo veel mogelijk het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden overneemt;
- Door het gebruik van nieuwe termen (onder andere als gevolg van de komst van de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en definities) en doordat beheersverordeningen en bestemmingsplannen verschillen in opzet, kunnen er kleine veranderingen optreden in de juridische regeling ten opzichte van de vorige regeling. Die veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten. Een uitzondering hierop is de beperking van de mogelijkheden voor de vestiging van flitsbezorgdiensten conform de regeling in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 staat op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het bestemmingsplan sturen aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 13 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie met conclusie voorzien.

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.

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 bestemmingsplan nog aangepast moet worden, 'ambtshalve' of 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 gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. 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 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Zienswijze 1, 2 en 3

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

Bijlage 11 (kaarten bestaande hoogten) is uit het bestemmingsplan verwijderd omdat de kaarten geen directe functie hebben voor de regels en omdat de kaarten tot verwarring leiden.

Zienswijze 5

Het bestemmingsplan is aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen.

Zienswijze 6

Zie zienswijze 5.

Zienswijze 7

Zie zienswijze 11.

Zienswijze 8

Voor de locatie Gildstraat 50/50A is de functie 'Werken in de wijk' aangepast naar de functie 'Wonen' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk'. Hierdoor wordt het mogelijk om de begane grond ook als woning te gebruiken.

Zienswijze 9A

Voor de locatie Bouwstraat 30 is de functie 'Werken in de wijk' aangepast naar de functie 'Wonen' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk'. Hierdoor wordt het mogelijk om de begane grond ook als woning te gebruiken.

Zienswijze 9B

Zie zienswijze 5.

Zienswijze 10

Zie zienswijze 5.

Zienswijze 11

De toegestane activiteiten in de functie Verkeer (artikel 10.2) zijn uitgebreid met de volgende activiteit om terrassen planologisch mogelijk te maken die voldoen aan de Horecaverordening en het Terrassenreglement: "het plaatsen en gebruiken van terrassen bij een horecagelegenheid die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement."

Zienswijze 12

Zie zienswijze 5.

Zienswijze 13

Voor de locatie Sint Janshovenstraat 1a is de functie 'Wonen' aangepast naar de functie 'Bijzondere wijkfunctie'. Hiermee is het mogelijk om het pand bedrijfsmatig te gebruiken zoals indiener vraagt.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Aan de noordkant van het plangebied is het plangebied uitgebreid met een strook grond langs het spoor langs de Kögllaan tussen de Kapteynlaan en de Kardinaal de Jongweg. De strook ligt tussen de plangebieden van de bestemmingsplannen Voordorp en Tuindorp. De beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' uit 2017 geldt voor de locatie. De functie 'Verkeer – Railverkeer' is aan deze strook toegekend in overstemming met het huidige en toegestane gebruik. Door het toevoegen van deze strook aan het plangebied gaat ook hier een actuele regeling gelden die eenvoudiger is over te zetten naar het Utrechtse omgevingsplan.

Op 2 februari 2023 is het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad twee amendementen aangenomen over de herplantplicht bij het kappen van bomen. Deze amendementen zijn in het bestemmingsplan verwerkt (in lid 4 en 7 van artikel 36) en de toelichting is hierop aangepast.

In lid 3 van artikel 28 onder 3 van het ontwerpbestemmingsplan is verwezen naar de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Dit is veranderd in "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht", omdat deze regels inmiddels zijn aangepast. De juridische plantoelichting is hier ook op aangepast.

In het ontwerpbestemmingsplan staat bij lid 2 van artikel 28 onder 5a "als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen". In de inmiddels gewijzigde Huisvestingsverordening is dit aangepast naar drie personen. Onderdeel 5a is hierop aangepast.

In artikel 30 is onderdeel 3 van lid 2 geschrapt omdat dit een regel is die uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht voortkomt en deze regel niet bedoeld is voor bestemmingsplannen die na dit bestemmingsplan worden vastgesteld.

Per abuis is in artikel 37 het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan genoemd als peildatum voor het overgangsrecht, dit moet conform Besluit ruimtelijke ordening inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn. Artikel 37 is hierop aangepast.

De aanduidingen met de archeologische verwachtingswaarde waar in artikel 35 (Bescherming van archeologische waarden) naar wordt verwezen, waren niet op de verbeelding (plankaart) van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze aanduidingen zijn alsnog toegevoegd.

In lid 2 van artikel 15 (Wonen) is in de onderdelen 2, 3 en 4 de zinsnede 'in een woning' aangepast naar 'op locaties met de aanduiding' om te verduidelijken dat er niet een woning aanwezig moet zijn om de met de aanduidingen toegestane functies te mogen uitvoeren.

In artikel 15 (Wonen) is geregeld dat op locaties met de aanduiding 'garagebox' garageboxen zijn toegestaan. In lid 15.2 onderdeel 5 is het woord 'uitsluitend' toegevoegd om duidelijker te maken dat op de locaties geen woningen zijn toegestaan.

De functie 'Werken in de wijk' van het adres Poortstraat 22 is aangepast naar de functie 'Wonen' in overleg met de eigenaar van het pand omdat het pand al sinds 1994 in gebruik is als woning.

Op een aantal locaties stond het ontwerpbestemmingsplan geen woningen op de begane grond toe omdat op deze locaties de functie 'Werken in de wijk' was toegekend. Het bestemmingsplan is hierop aangepast door aan de locaties de aanduiding 'Wonen' toe te voegen zodat in overeenstemming met de geldende rechten van de beheersverordening het alsnog mogelijk wordt gemaakt om de begane grond als woning te gebruiken.

Artikel 18 Waarde – Beschermd stadsgezicht is aangepast om de bescherming van het Beschermd Stadsgezicht Oost beter en duidelijker te regelen.

In de functie Water is ter plaatse van de drie bestaande woonboten in de Stadsbuitengracht de aanduiding 'woonbotenligplaats' toegevoegd. Tevens is in de regels toegevoegd dat in de woonboot op het adres Wittevrouwensingel 206 een horecavestiging is toegestaan in de categorie D2 of D3 om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning aan Stichting Culture Boat voor het exploiteren van een horecazaak (de bestaande coffeeshop).

In lid 3 van artikel 9 (activiteiten die niet mogen) is in onderdeel 1 na overleg met het bestuur van de gemeenschappelijke tuin 'Bikkershof' de zinsnede 'of in stand houden' geschrapt zodat duidelijk is dat de bestaande bouwwerken zoals de aanwezige plantenkas en kippenhok mogen blijven staan.

Naar aanleiding van zienswijze 5 is aan de locatie van het bedrijfspand op het binnenterrein achter het perceel Bouwstraat 45 de functie 'Bijzondere wijkfunctie' toegekend. Ambtshalve is bij de locatie daarbij de aanduiding 'detailhandel' aan de locatie toegevoegd om ook daarvoor de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming te brengen met beheersverordening, die ter plaatse detailhandel toestaat op de begane grond. Daarbij zijn ook de regels van de bijzondere wijkfunctie verbeterd en verduidelijkt. Een onderdeel hiervan is het schrappen van de aanduiding 'kantoor' op de locatie Hengeveldstraat 27 en 29 (RTV Utrecht) omdat met de aangepaste redactie van het artikel administratieve werkzaamheden al standaard tot de gebruiksmogelijkheden behoort. Ambtshalve is de bijzondere wijkfunctie ook toegekend aan het binnenterrein aan de Gildstraat 91A waarbij ook de aanduiding 'detailhandel' is toegevoegd. Bij de behandeling van zienswijze 3 over de vestigingsmogelijkheden van een kinderdagverblijf is ambtshalve namelijk geconstateerd dat het toevoegen van de woonfunctie aan de locatie niet in overeenstemming is met het beleidsarm omzetten van de geldende rechten van de beheersverordening. Het kinderdagverblijf blijft toegestaan binnen de bijzondere wijkfunctie.

Verder zijn in de regels en toelichting van het bestemmingsplan ondergeschikte redactionele en kennelijke verbeteringen en verduidelijkingen doorgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om het opnemen van betere kruisverwijzingen zodat dit de raadpleegbaarheid verbeterd en het op correcte wijze opnemen van de namen van de functieaanduidingen in de regels zodat deze in overeenstemming zijn met de verbeelding (plankaart) en de wettelijk bepaalde normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen zoals opgenomen in het SVBP 2012.

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Waarom nu?

Indiener geeft een inleiding op zijn zienswijze waarbij hij toelicht hoe hij in het bezit is gekomen van het papieren bestemmingsplan. Vervolgens stelt hij enkele vragen. Zijn eerste vraag is waarom er nu een nieuw bestemmingsplan komt. Indiener vermoedt dat de reden voortkomt uit 3 gedachten: 1. Formele invulling van een wettelijke verplichting op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), 2. Vooruit lopen op de nog goed te keuren Omgevingswet en 3. de 'klant' van dienst zijn door zonder vragen te stellen de procedure te volgen. Maar het zou volgens indiener ook zo kunnen zijn dat het efficiënt is om nu alvast een Chw bestemmingsplan te maken, in een wijk waar toch niet veel gebeurt. Verder geeft indiener aan dat het nieuwe bestemmingsplan het eerste bestemmingsplan voor Wittevrouwen is dat op basis van de Wro is opgesteld.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is een omzetting van de regels die gelden op basis van de beheersverordening. Zo ontstaat, nadat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, een betere overgang naar het Utrechtse omgevingsplan dat per die datum gaat gelden. Deze omzetting gebeurt (mede) op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar het doel is om beter voorbereid te zijn op de nieuwe Omgevingswet. De wettelijke procedure doorlopen omdat dit nu eenmaal de wettelijke procedure is, vormt voor ons dus geen aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor efficiency-voordelen, al kunnen die na de tijd wel optreden omdat de regels voor de stad uniformer zijn. Het klopt dat dit, zoals indiener stelt, het eerste bestemmingsplan voor Wittevrouwen is dat op basis van de Wro is opgesteld. Wel is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 2006 voor Wittevrouwen een bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast is de in 2016 vastgestelde beheersverordening ook een instrument op basis van de Wro.

Waarom nodig?

Indiener vraagt wat er eigenlijk nodig is in deze wijk en verwijst daarbij met een weblink naar de Wet ruimtelijk ordening.

Gemeentelijke reactie

Zoals bij punt 1 uitgelegd, is het voor de wijk gewenst dat de geldende beheersverordening wordt omgezet naar een bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan wordt op grond van de Wet ruimtelijk ordening vastgesteld.

Beperking in denken?

Beperkt dit nieuwe bestemmingsplan het denken en werken aan meer verbindingen tussen burgers onderling en de gemeente, zo vraagt indiener zich af. Aan de ene kant denkt indiener van niet: het ontwerpbestemmingsplan zit vol met nieuwe regelgeving. Ook wordt het volgens hem onduidelijke principe van flexibel bestemmen gehanteerd. Indiener stelt dat dit het voor een wethouder mogelijk maakt om ruimte te geven aan meer verbinding in de wijk. Aan de andere kant is het bestemmingsplan voor hem een 'juridische mist': 51 pagina's zonder samenvatting of leeswijzer. Het lijkt indiener of legaal wordt gemaakt, wat illegaal is. Indiener vraagt waar het dan om gaat en of wijkbewoners en ondernemers daarover geïnformeerd worden. Indiener concludeert vervolgens dat het ontwerpbestemmingsplan een poging is om indiener af te poeieren. Hij vraagt hoe hij de gemeente in de meedenkstand krijgt.

Gemeentelijke reactie

Bij punt 1 hebben we uitgelegd dat het bestemmingsplan vooral een omzetting van de geldende beheersverordening uit 2016 is. De omzetting wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo

min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. In het bestemmingsplan zitten geen 'verborgen' legalisaties zoals indiener verwacht. Volgens ons zijn deze doelen in het bestemmingsplan duidelijk verwerkt en ook goed uitgelegd in de toelichting bij het bestemmingsplan. In het kader van de wettelijke procedure konden bewoners en ondernemers kennis nemen van het nieuwe bestemmingsplan en daarop ook reageren. Reacties worden betrokken in de besluitvorming en daarbij is bekeken of aanpassingen nodig of gewenst zijn; van 'afpoeieren' is geen sprake.

Wat kan ik ermee?

De procedure voor het bestemmingsplan is volgens indiener geschikt om burgers, bedrijven en instellingen wakker te maken. Volgens hem kunnen die dan aangeven wat in Wittevrouwen nodig is, juist vooruitlopend op een omgevingsplan. De wijkadviseur zou hierin een rol kunnen vervullen, aldus indiener. Indiener wil dan ook een bijdrage leveren. Indiener roept burgemeester en wethouders op deze gedachte van indiener te ondersteunen en aan te geven langs welke weg dit kan worden bereikt.

Gemeentelijke reactie

De manier om op het bestemmingsplan te reageren was door het indienen van een zienswijze. Wij hebben daar de mogelijkheden voor geboden en indiener heeft van die mogelijkheid gebruikt gemaakt evenals diverse buurtbewoners. Op die manier hebben buurtbewoners hun waardevolle bijdrage aan het traject gegeven. De wensen en bedenkingen van de indieners van de zienswijzen betrekken wij bij het nemen van een besluit over de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

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

Zienswijze 2

Kinderdagverblijf Gildstraat 91A

Indiener is eigenaar van de Gildstraat 91A en geeft aan dat het pand wordt verbouwd tot kinderdagverblijf. Indiener geeft aan dat de geldende beheersverordening het gebruik van het pand als kinderdagverblijf toestaat en dat dit niet meer is toegestaan op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Indiener vraagt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Gemeentelijke reactie

In overeenstemming met de gebruiksmogelijkheden op basis van de beheersverordening is een kinderdagverblijf toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen. Het is daarom niet nodig om het bestemmingsplan aan te passen om het kinderdagverblijf mogelijk te maken.

Zienswijze 3 gaat ook in op het gebruik van de locatie als kinderdagverblijf. Voor een uitgebreider antwoord waarom het niet nodig is om het bestemmingsplan aan te passen, wordt naar de gemeentelijke reactie van zienswijze 3 verwezen.

Voor de locatie van indiener zijn er ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan gedaan om de regels meer in overeenstemming met de regels van de beheersverordening te brengen. In paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport zijn deze wijzigingen toegelicht.

Conclusie

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

Zienswijze 3

Gemeentelijk Beleid

Indieners missen in de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen een toetsing aan het gemeentelijke beleid dat zij relevant vinden. Zij verwijzen naar diverse ambities en uitgangspunten die volgens de indieners vast zijn gelegd in het gemeentelijke beleid. Het gaat hun om ambities en uitgangspunten op het gebied van vergroenen, verdichten, gezond stedelijk leven en klimaatadaptatie. Indieners concluderen dat bij het maken van het bestemmingsplan de belangrijkste ambities van de gemeente niet zijn meegenomen. Ook is niet onderbouwd waarom de gemeente geen verdere invulling geeft aan haar ambities, aldus indieners. Volgens indieners is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan een goed en logisch moment om de diverse beleidsdoelen te laten leiden tot veranderingen. Nu wordt volgens indieners gesproken over een beleidsneutrale omzetting van de geldende beheersverordening. Dat terwijl, zo stellen zij, de gemeente hun op een ander vlak juist aanmoedigt om klimaatadaptatieve maatregelen te nemen. Door dit alles vinden indieners dat de belangen van de bewoners voor een betere leefomgeving en aanpassingen van de woonomstandigheden aan het veranderende klimaat onvoldoende een plek krijgen in het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de beheersverordening. Zo ontstaat, nadat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, een betere overgang naar het Utrechtse omgevingsplan dat per die datum gaat gelden. De beleidsarme omzetting wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden (de bestaande rechten van perceelseigenaren). Daarom leiden de gemeentelijke beleidsdoelen, waaraan indieners refereren, niet tot nieuwe inzichten over het toekennen van functies en de daarbij horende regels in dit nieuwe bestemmingsplan.

Dat betekent niet dat al het gemeentelijke beleid niet van toepassing is op de vlakken die indieners noemen. Dit beleid krijgt uitvoering op een andere manier, bijvoorbeeld bij de afweging over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen.

Gildstraat 91A

Woningen aan de Dadelstraat, Palmstraat, Bekkerstraat en Gildstraat omsluiten een binnenterrein met daarop een bedrijfsgebouw. Dat terrein betreft de Gildstraat 91A en is toegankelijk via een onderdoorgang onder de woning aan de Gildstraat 91A Bis. Op het terrein was van origine een garagebedrijf en een tankstation aanwezig, aldus indieners.

In de buurt rondom het binnenterrein leeft, volgens indieners, al langer de wens om op het terrein een gemeenschappelijke tuin in te richten. Volgens hen biedt dat, een rustige plek in de wijk, een oplossing voor de toegenomen druk op de leefomgeving. Indieners geven aan dat zij daarover overleg hebben proberen te voeren met de vorige eigenaar. Die besloot echter, eind 2022, het perceel te verkopen aan een partij die hier een kinderdagverblijf wil starten. Daarvoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en in dat kader hebben de indieners ook vragen gesteld.

Het kinderdagverblijf leidt volgens indieners tot nog meer druk op de leefbaarheid in een binnenterrein dat als een klankkast werkt en waar het nu soms al zoeken is naar een leefbaar evenwicht voor de omwonenden. Vanwege deze ontwikkelingen, is het initiatief voor een gemeenschappelijke binnentuin weer gaan leven bij hen. Voor het perceel zien indieners drie redenen die maken dat de functie van het terrein niet beleidsneutraal omgezet kan worden in het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen:

- De situatie op het perceel is volgens indieners inmiddels zo veranderd dat opnieuw afgewogen moet worden welke functies hier toegestaan kunnen worden. Een gegeven voor indieners daarbij is dat de woning 91A Bis inmiddels is afgesplitst van de rest van het perceel.

- Voor een goed evenwicht tussen de woon- en werkfuncties van de wijk vinden indieners het een noodzakelijke voorwaarde dat de betreffende ondernemer op hetzelfde perceel woont bij bedrijven die vallen in de activiteit 'werken in de wijk'. Dat blijkt voor indieners niet eenduidig uit het ontwerpbestemmingsplan. Naar de mening van indieners kan een kinderdagverblijf zich alleen op het perceel vestigen als de ondernemer in de woning op nummer 91A Bis woont. Nu die woning volgens indieners verhuurd is, gaat dat niet het geval zijn.
- Volgens indieners volgt uit de definities van 'werken in de werk' dat niet-geluidgevoelige functies alleen in geluidgevoelige functies omgezet mogen worden als aan de Wet geluidhinder wordt voldaan. Indieners concluderen vervolgens dat het ontwerpbestemmingsplan niet zonder vergunning een kinderdagverblijf op het binnenterrein toestaat, wat inhoudt dat eerst de geluidseffecten getoetst moeten worden. Het is voor indieners nu onvoldoende duidelijk hoe die toets in zijn werk gaat. Overigens menen indieners dat de Wet geluidhinder eraan in de weg staat dat op het binnenterrein in een geluidgevoelige functie kan worden voorzien.

Als de toekomstige functie van het binnenterrein opnieuw beoordeeld moet worden, dan vinden indieners dat ook de voordelen van het voorstel om het een functie als gemeenschappelijke tuin te geven meegenomen moeten worden. Dat voorstel draagt volgens indieners bij aan: de groene ambities van de gemeente, een klimaatbestendig Wittevrouwen, meer biodiversiteit, een schonere en prettigere leefomgeving en meer sociale cohesie in de buurt. Ook wijzen indieners, in financiële zin, op de positieve maatschappelijke effecten van groen en klimaatadaptatie. Volgens indieners komt het binnenterrein in aanmerking voor de functie 'Tuin', in plaats van de functie 'Wonen' met de aanduiding 'werken in de wijk'.

Gemeentelijke reactie

Voor het perceel Gildstraat 91A geldt de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. Op het hele terrein en op de begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, ook als het om geluidgevoelige functies gaat. Een kinderdagverblijf is een geluidgevoelige, maatschappelijke voorziening en is dus al toegestaan. Op het voorste gedeelte, gezien vanaf de Gildstraat, is ook de functie wonen toegestaan. Die functie mag ook op de verdiepingen worden gerealiseerd en het hoeft niet om een bedrijfswoning te gaan. Ook op een andere manier is niet bepaald dat er een samenhang moet zijn tussen de aanwezige, maatschappelijke voorzieningen en een woonfunctie.

Op basis van deze bestaande mogelijkheden is de aanvraag omgevingsvergunning, waarnaar indieners verwijzen recent, op 31 augustus 2023, verleend. Voor zover vergunningplichtig, is hiermee de verbouwing van het pand tot kinderdagverblijf vergund. De reactie die indieners op de aanvraag hebben gegeven is in het besluit betrokken en beantwoord. Uit deze vergunning blijkt duidelijk dat de vestiging van een kinderdagverblijf aanstaande is. Het valt concreet te verwachten dat binnen afzienbare termijn een kinderdagverblijf op het perceel gevestigd is.

Nu ter plekke een kinderdagverblijf is toegestaan en de feitelijke vestiging aanstaande is, is het goed verklaarbaar en passend dat ook in het nieuwe Chw bestemmingsplan Wittevrouwen wordt voorzien in een kinderdagverblijf op het perceel. Dit geeft ons dan ook geen aanleiding om een andere functie voor het perceel te overwegen. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van een koppeling tussen de woning op 91A Bis en het binnenterrein en het nader in beeld brengen van de geluidseffecten. Bij de geluidgevoeligheid van een kinderdagverblijf in het kader van de Wet geluidhinder gaat het overigens om de geluidgevoeligheid van het kinderdagverblijf zelf voor wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. Het gaat dus niet om de geluidseffecten van een kinderdagverblijf op de omgeving. De stelling van indieners dat de Wet geluidhinder er aan in de weg staat dat op het binnenterrein een kinderdagverblijf zich kan vestigen, is daarmee niet juist.

Verder merken wij op dat de regels voor de activiteit 'Werken in de wijk' in de functie Wonen, ambtshalve zijn aangepast waardoor expliciet uit de regels duidelijk wordt dat de toegestane bedrijfsmatige activiteiten, zoals een kinderdagverblijf, ook op de locatie zijn toegestaan als er geen woning aanwezig is. Dat geldt ook voor de Gildstraat 91A. Ook is ambtshalve de functie 'Bijzondere wijkfunctie' toegekend aan het deel van het perceel waar besluitsubvlak G van de

beheersverordening van toepassing is. Bij de behandeling van de zienswijze is ambtshalve namelijk geconstateerd dat het toevoegen van de woonfunctie voor dit deel van het perceel niet in overeenstemming is met het beleidsarm omzetten van de rechten van de beheersverordening. Ook is ambtshalve de aanduiding 'detailhandel' aan de locatie toegevoegd om ook daarvoor de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming te brengen met de beheersverordening, die ter plaatse detailhandel toestaat op de begane grond. In paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport zijn deze ambtshalve wijzigingen ook toegelicht.

Conclusie

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

Zienswijze 4

Bouwhoogte diverse percelen

Voor een aantal percelen, onder andere in de Bouwstraat, Gildstraat, Goedestraat en Bekkerstraat, is een maximale bouwhoogte aangegeven van 6 meter. Volgens indiener werden in het vorige bestemmingsplan het aantal bouwlagen aangegeven, in plaats van bouwhoogte. Indiener stelt dat toen ook de volgende regel van toepassing was: de afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, mag niet worden gewijzigd. Deze verandering, een vaste bouwhoogte, kan zorgen voor een rommelig straatbeeld, aldus indiener. Stel dat de bestaande goothoogte 5,5 meter hoog is dan mogen de woningen met een bouwhoogte van 6 meter, hoger worden dan naastgelegen panden (of andersom). Omdat de wijk Wittevrouwen erg divers is gebouwd, stelt indiener voor om de bouwhoogte onder een vrijstelling te laten vallen en per geval te bekijken of een hogere bouwhoogte toelaatbaar is. Indiener licht dit toe met een concreet voorbeeld.

Gemeentelijke reactie

Het nieuwe bestemmingsplan is een omzetting van de geldende beheersverordening. In deze verordening worden voor de locaties die indiener noemt geen kapvormen voorgeschreven. De algemene regeling in de verordening is dat bestaande bouwwerken vervangen mogen worden door bouwwerken met dezelfde locatie en afmetingen. Aanvullend is het in de beheersverordening op specifieke plekken mogelijk gemaakt dat woningen twee bouwlagen krijgen. Die aanvulling is in het nieuwe bestemmingsplan omgezet in een concrete, maximale hoogtemaat. Dit sluit beter aan bij de manier waarop wij nu bestemmingsplannen, en per volgend jaar het omgevingsplan, maken. Het biedt ook meer duidelijkheid voor de bouwmassa die er maximaal gebouwd kan worden. In de geldende beheersverordening is namelijk geen maximale bouwhoogte per bouwlaag bepaald. Door bouwlagen hoger te maken, kan hoger gebouwd worden dan 6 meter. In de zienswijze zien wij geen reden om het verhogen van de bestaande bouwhoogte onder een afwijkingsbevoegdheid te brengen. Het gaat om het doorzetten van een al toegestane bouwhoogte, in een omgeving waar al sprake is van een grote variatie in bouwhoogtes.

Fietsparkeren

De afwijkingsbevoegdheid om dakopbouwen mogelijk te maken, schept volgens indiener een prima mogelijkheid om de vaak krappe woningen in Wittevrouwen te vergroten naar, bijvoorbeeld, een eengezinswoning. Een grotere woning houdt volgens indiener meer bewoners in en daarom ook meer fietsen die op de stoep worden geparkeerd. De aanwezigheid van meer fietsen zou volgens hem ook volgen uit het gemeentelijke beleid voor fietsparkeren. In de meeste gevallen is het geen probleem om een paar fietsen extra voor de deur te parkeren, aldus indiener. Maar volgens hem zijn met name de oudste straten in de wijk vaak smal, zodat de woningen nog maar net te bereiken zijn. Indiener wijst ook op de functie als doorgaande looproute van diverse straten. Indiener hoopt daarom dat in het bestemmingsplan een bepaling wordt opgenomen om smalle stoepen in doorgaande staten begaanbaar te houden, als door nieuwe dakopbouwen meer ruimte is voor fietsparkeren. Volgens hem zijn daarvoor goede mogelijkheden, als er maar aandacht voor is. Indiener merkt op dat het volgens de gemeentelijke verordening al niet mogelijk is om fietsen te stallen op de stoepen die niet breder zijn dan 1,2 meter.

Gemeentelijke reactie

Bij het toestaan van een dakopbouw op een woning, is het grootste deel van de parkeerbehoefte al aanwezig. Die wordt veroorzaakt door de al aanwezige woning. In het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat bij het bouwen van dakopbouwen geen eisen gelden voor het opvangen van de parkeerbehoefte. Bovendien is het probleem dat indiener ziet, niet een probleem dat goed in of met een bestemmingsplan opgelost kan worden. Eventuele problemen in de openbare ruimte kunnen beter opgelost worden met het uitbreiden of aanpassen van de parkeervoorzieningen of –ruimte voor fietsen. Tegen fietsen die verkeerd geplaatst worden, onder andere door doorgangen te belemmeren, kan op basis van de APV opgetreden worden, zoals indiener zelf ook opmerkt.

Bijlage bestaande hoogten

In de bijlagen bij de regels zijn kaarten opgenomen waarop, volgens indiener, de bestaande bouwhoogten zijn aangegeven. Het gaat om bijlage 11 bij de regels. Het lijkt indiener dat deze kaarten verouderd zijn omdat een deel van de aangegeven hoogten niet (meer) kloppen. Hij heeft een kaart bij zijn zienswijze gevoegd waarop hij voor een deel de verschillen heeft aangegeven die hij ziet. Indiener vraagt zich af wat de toegevoegde waarde van de kaarten is. Als de kaarten onmisbaar zijn, moeten ze volgens hem worden bijgewerkt naar de huidige situatie.

Gemeentelijke reactie

De kaarten zijn in het bestemmingsplan opgenomen als achtergrondinformatie, bijvoorbeeld als hulpmiddel voor de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan. Hiervoor is het relevant om vast te stellen welke bouwhoogte als “bestaand” moet worden aangemerkt. De kaarten hebben geen directe functie voor de planregels. Omdat de kaarten ook tot verwarring kunnen leiden zijn de kaarten naar aanleiding van de zienswijze uit het bestemmingsplan verwijderd.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is bijlage 11 (kaarten bestaande hoogten) uit het bestemmingsplan verwijderd omdat de kaarten geen directe functie hebben voor de planregels en ook omdat de kaarten tot verwarring kunnen leiden. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

Indieners zijn het niet eens met de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt ten opzichte van de geldende beheersverordening voor het bedrijfspand op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45. Indieners doelen daarmee op het in het ontwerpbestemmingsplan toestaan van de woonfunctie in het bedrijfspand. Indieners geven aan dat het pand nu een bedrijfsbestemming heeft. Het perceel van indieners grenst aan het bedrijfspand op het binnenterrein.

Indieners geven aan dat De Bikkershof – mede door de gemeente ingericht – een oase van rust is en dat dit zo moet blijven. Indieners merken op dat de voorgestelde wijzigingen ook directe consequenties hebben voor hen. Op dit moment ondervinden indieners al overlast van de bedrijven die direct aan hun tuin grenzen. De overlast uit zich bijvoorbeeld in overlast van bellende en pratende bedrijfsmedewerkers. Er is geen overlast in de avonden en weekenden.

Indien de wijzigingen (mogelijkheid tot wonen) doorgaan, zullen er meer mensen wonen. Dit (idee) vinden indieners onacceptabel. Indieners verwachten meer en continue overlast. Indieners merken hierbij op dat in hun straat en omgeving er de laatste tijd veel studentpanden zijn die overlast veroorzaken. Indieners verzoeken de gemeente serieus rekening te houden met hun bezwaren.

Gemeentelijke reactie

In de beheersverordening zijn mogelijkheden opgenomen voor het vestigen van diverse functies in het bedrijfspand waar indieners op doelen. Dat is geregeld met zogenoemde besluit(sub)vlakken. Op de locatie van het bedrijfspand gelden meerdere besluit(sub)vlakken. Op het hele perceel (nummer 6462) geldt besluitvak 1. Een klein deel van het perceel aan de kant van de tuin “Bikkershof” heeft besluitsubvlak A op basis waarvan woongebruik is toegestaan. Op andere delen

van het perceel (aan de kant langs de Bouwstraat) zijn de besluitsubvlakken A, C en G van toepassing. Binnen de besluitsubvlakken A en C is het woongebruik ook toegestaan. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gestreefd naar een uniforme regeling voor de locatie.

Het gevolg hiervan is dat op het gedeelte van het perceel waar het bedrijfspand staat, het gebruiken van het pand als woning ook is toegestaan. Uit onze nadere beoordeling naar aanleiding van de zienswijze blijkt dat de verandering door het streven naar een uniforme regeling niet beleidsneutraal is. Hierbij geldt ook dat de situatie zoals indieners die schetsen daarmee niet goed is afgewogen bij het toekennen van de woonfunctie aan het deel van het perceel waarop het bedrijfspand staat. Naar aanleiding van de zienswijze is daarom de mogelijkheid om het bedrijfspand te gebruiken voor een woonfunctie uit het nieuwe bestemmingsplan geschrapt.

Om dit in het nieuwe bestemmingsplan goed te regelen is ter plaatse van besluitsubvlak G uit de beheersverordening de functie 'Bijzondere wijkfunctie' toegekend. Binnen die functie zijn geen woningen toegestaan. Ambtshalve is daarbij de aanduiding 'detailhandel' aan de locatie toegevoegd om ook daarvoor de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming te brengen met de beheersverordening, die ter plaatse detailhandel toestaat op de begane grond. In paragraaf 3.2 van dit vaststellingsrapport is deze ambtshalve wijziging ook toegelicht.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de mogelijkheid om het bedrijfspand op het binnenterrein achter het perceel Bouwstraat 45 te gebruiken voor woningen uit het nieuwe bestemmingsplan geschrapt. Dit is gedaan door de functie 'Bijzondere wijkfunctie' toe te kennen aan het deel van het perceel waarop het bedrijfspand staat. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6

Indiener vraagt om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 komt te vervallen. De inhoud van de zienswijze is vergelijkbaar met de inhoud van zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen. Bij de conclusie van zienswijze 5 staat beschreven op welke manier het bestemmingsplan is aangepast.

Zienswijze 7

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 11, ingediend door de advocaat van Wilde Wortels B.V.

Gemeentelijke reactie

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie

De toegestane activiteiten in de functie Verkeer (artikel 10.2) zijn uitgebreid met de volgende activiteit: "het, bij een horecagelegenheid, plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement." Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 8

Indiener merkt op dat geen woonfunctie is toegekend aan het perceel Gildstraat 50/50A. Hierbij geeft hij aan dat de begane grond van het pand inderdaad niet in gebruik is als woning, hij wil dat voor de toekomst niet uitsluiten. Indiener vraagt om alsnog de woonfunctie toe te kennen.

Gemeentelijke reactie

Voor de locatie van indiener geldt in het ontwerpbestemmingsplan de functie Werken in de wijk. Het klopt dat de woonfunctie op de begane grond van het pand niet is toegestaan op basis van het ontwerpbestemmingsplan. De geldende beheersverordening staat het gebruiken van het hele pand als woning echter wel toe. Het bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met de vraag van indiener aangepast zodat het gebruiken van het hele pand als woning mogelijk blijft.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waardoor het mogelijk wordt om het hele pand als woning te gebruiken. Dit is gedaan door de functie Werken in de wijk aan te passen naar de functie Wonen en aan de locatie de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk' toe te voegen. Hiermee is het toegestaan om het hele pand te gebruiken als woning en zijn op de begane grond de functies toegestaan die ook op basis van het ontwerpbestemmingsplan (functie Werken in de wijk) en de beheersverordening (besluitsubvlak A) zijn toegestaan.

Zienswijze 9

Indiener heeft voor 2 locaties een separate zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn hierna behandeld als zienswijze 9A en zienswijze 9B.

Zienswijze 9A

Indiener vraagt om voor het pand Bouwstraat 30 in het nieuwe bestemmingsplan de functie 'wonen' op te nemen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk'. Hierbij verwijst indiener naar de woonbestemming van het bestemmingsplan uit 2006. Dat is het bestemmingsplan dat van toepassing was voordat de nu geldende beheersverordening in werking trad. Indiener geeft aan dat op de begane grond voorheen een deel van het bedrijf van zijn ouders was gehuisvest.

Gemeentelijke reactie

De geldende beheersverordening heeft voor deze locatie uitsluitend het bestaande gebruik vastgelegd. De in het ontwerpbestemmingsplan toegekende functie 'Werken in de wijk' staat het gebruiken van het pand als woning al op de verdiepingen toe. Daarnaast staat deze functie in de ruimte op de begane grond wel voorzieningen voor (de bovenliggende) woningen toe, maar niet zoals indiener al opmerkt een woning zelf. Uit onze inventarisatie bleek namelijk dat de begane grond als bedrijfsruimte en niet als woning in gebruik was. Uit nadere beschouwing blijkt dat de begane grond in de loop der jaren deels bedrijfsmatig wordt gebruikt en dat de ruimte ook voor wonen wordt gebruikt. Het klopt ook inderdaad dat in het bestemmingsplan uit 2006 aan het hele pand de woonbestemming was toegekend en ook is gebleken dat de WOZ-functie van de locatie Bedrijf en Woning is. Het bestemmingsplan is daarom aangepast zodat ook de mogelijkheid bestaat om het hele pand als woning te gebruiken.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is voor de locatie Bouwstraat 30 de functie 'Werken in de wijk' aangepast naar de functie Wonen met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk' zoals indiener in zijn zienswijze vraagt.

Zienswijze 9B

Indiener vraagt om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 komt te vervallen. De inhoud van de zienswijze is vergelijkbaar met de inhoud van zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen. Bij de conclusie van zienswijze 5 staat beschreven op welke manier het bestemmingsplan is aangepast.

Zienswijze 10

Indiener vraagt om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 komt te vervallen. De inhoud van de zienswijze is vergelijkbaar met de inhoud van zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen. Bij de conclusie van zienswijze 5 staat beschreven op welke manier het bestemmingsplan is aangepast.

Zienswijze 11

Restaurant

Indiener heeft 3 maart 2023 een horecaverunning aangevraagd voor het overnemen van de exploitatie van de horecagelegenheid aan de Griftstraat 2. Volgens indiener zou uit de uitvraag blijken dat de exploitatie een restaurant betreft, die hoort in horecacategorie D1 uit de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Gezien de verbeelding en de regels gaat indiener ervanuit dat de aangevraagde horecagelegenheid past in het bestemmingsplan. Mocht dat toch onjuist zijn, dan verzoekt indiener om in het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen alsnog in het aangevraagde – en feitelijke aanwezig – restaurant op de locatie te voorzien.

Gemeentelijke reactie

Op de locatie van indiener maakt het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen inderdaad een restaurant mogelijk. Voor de locatie gaat de functie 'Werken in de wijk' gelden. Daarbij is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca in de categorie d2' opgenomen. Dat laatste houdt in dat op de begane grond horecafuncties toegestaan zijn in de categorieën D1 en D2 van de Lijst van horeca-activiteiten, die een bijlage is van de planregels. In die lijst is horeca niet gecategoriseerd naar verschillende bedrijfstypen (café, brasserie, restaurant enz.). De lijst gaat uit van hinderprofielen waarbinnen horeca uitgeoefend kan worden. Die profielen zijn bepaald op basis van de invloed op het woon- en leefklimaat. De categorieën D1 en D2 bieden goede mogelijkheden voor een restaurant dat ook overdag open is.

Terras Griftstraat

Bij de horecagelegenheid op de locatie is aan de zijde van de Griftstraat een buitenterras aanwezig. Volgens indiener kent het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen daaraan de functie Verkeer – Verblijfsgebied toe. Uit de regels voor die functie maakt indiener op dat het plaatsen en gebruiken van terrassen op de begane grond is toegestaan. Daarom gaat indiener ervanuit dat het terras helemaal past binnen het nieuwe bestemmingsplan. Als dat niet het geval is, dan verzoekt indiener om duidelijkere regels op te nemen voor het buitenterras. Volgens indiener is het terras al jarenlang aanwezig en ook maakt het onderdeel van de lopende aanvraag voor een nieuwe horecaverunning.

Gemeentelijke reactie

Indiener heeft het bestemmingsplan goed gelezen; binnen de functie Verkeer – Verblijfsgebied zijn terrassen van en bij horecagelegenheden toegestaan. Daarbij geldt dat het plaatsen en gebruiken van terrassen binnen de functie alleen is toegestaan als die voldoen aan onze horecaverordening en het terrassenreglement. Voor beide zaken veronderstellen wij dat indiener daar mee bekend is. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet dus in het terras aan de Griftstraat; voor een duidelijkere regeling is geen aanleiding.

Terras Blauwkapelseweg

Op de locatie is aan de zijde van de Blauwkapelseweg ook een buitenterras aanwezig. Volgens indiener ligt die binnen de functie Verkeer van het nieuwe bestemmingsplan. Indiener verzoekt om het gebruik van dit buitenterras expliciet of explicieter te borgen in het bestemmingsplan. Het buitenterras is al jaren aanwezig en in gebruik, aldus indiener. Ook stelt hij dat het buitenterras vergund is bij besluit van de burgemeester van 3 mei 2018 (kenmerk: HZ DH-18-11088).

Gemeentelijke reactie

Aan het verzoek van indiener is tegemoet gekomen. Naar aanleiding van dit zienswijzepunt is geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan, in de functie Verkeer, geen expliciete regels voor horecaterrassen zijn opgenomen, terwijl die wel voorkomen, zoals in het geval van indiener. Dit komt neer op een ongewenst verschil ten opzichte van de functie Verkeer – Verblijfsgebied, die wel expliciete regels bevat voor terrassen (zie reactie op zienswijzepunt 2).

Naar aanleiding van de zienswijze zijn daarom de regels voor terrassen uit de functie Verkeer – Verblijfsgebied ook toegevoegd aan de functie Verkeer. In die functie is daardoor nu ook het plaatsen en gebruiken van horecaterrassen toegestaan als die aan de horecaverordening en het terrassenreglement voldoen. Hiermee is het terras aan de zijde van de Blauwkapelseweg binnen de gebruiksmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen gebracht.

Conclusie

De toegestane activiteiten in de functie Verkeer (artikel 10.2) zijn uitgebreid met de volgende activiteit: "het plaatsen en gebruiken van terrassen bij een horecagelegenheid die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement." Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 12

Indieners vragen om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 komt te vervallen. De inhoud van de zienswijze is vergelijkbaar met de inhoud van zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 5.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waarbij de toegekende woonfunctie aan het bedrijfsgebouw op het binnenterrein achter de Bouwstraat 45 is vervallen. Bij de conclusie van zienswijze 5 staat beschreven op welke manier het bestemmingsplan is aangepast.

Zienswijze 13

Indiener is het niet eens met de in het nieuwe bestemmingsplan toegekende woonfunctie van het pand aan de Sint Janshovenstraat 1a. Indiener geeft aan het pand al sinds 1996 te verhuren als bedrijfsruimte en beschikt hiervoor over vergunningen en gebruiksverklaringen van de gemeente. Zo is op 24 februari 2023 nog een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van het pand als Buiten Schoolse Opvang. Indiener verwijst ook naar de gebruiksmogelijkheden van het pand op basis van het bestemmingsplan voor Wittevrouwen uit 2006 en de beheersverordening uit 2016.

Indiener vraagt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het hele pand op het perceel 5475 ook op basis van het nieuwe bestemmingsplan voor Wittevrouwen bedrijfsmatig gebruikt mag worden. Indiener geeft daarbij een opsomming van de activiteiten die indiener vraagt.

Gemeentelijke reactie

Indiener heeft gelijk dat het een legale situatie betreft. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast waardoor het mogelijk wordt om het hele pand bedrijfsmatig te gebruiken voor de activiteiten die indiener opsomt in de zienswijze.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de functie 'Wonen' aangepast naar de functie 'Bijzondere wijkfunctie'. Met deze functie is het mogelijk om het pand te gebruiken zoals indiener vraagt.