Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 1e herziening

3 oktober 2018

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 OVERVECHT-NOORDELIJKE STADSRAND, 1E HERZIENING 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 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 3
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZE 5

ZIENSWIJZE 1 5

1 Inleiding

1.1 Overvecht-Noordelijke stadsrand, 1e herziening

Het plangebied bestaat uit verspreid liggende percelen nabij de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU), gelegen tussen het Gandhiplein en het Robert Kochplein. Het gaat om de percelen waarvoor de gemeenteraad op 2 november 2017 een voorbereidingsbesluit heeft genomen.

Op basis van dit voorbereidingsbesluit is het verboden het gebruik van de aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen voor zover het nieuwe gebruik wordt aangemerkt als geluidsgevoelig op basis van de Wet geluidhinder.

Ter plaatse van deze percelen voorziet het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 1e herziening in een definitieve regeling waarmee het verboden is het gebruik te wijzigen voor zover het nieuwe gebruik wordt aangemerkt als geluidsgevoelig.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 1 wordt (onder andere) aangegeven dat er tijdens de inzagetermijn één zienswijze is ingediend, hoe deze wordt behandeld en hoe de procedure voor de vaststelling er uit ziet.

In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze behandeld. De zienswijze is 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.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 4 mei 2018 tot en met donderdag 14 juni 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en afkomstig van Weebers Vastgoed Advocaten namens de eigenaar van een perceel dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport is alleen de samenvatting van de zienswijze opgenomen. In verband met de privacy van indieners wordt de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van de zienswijzen een kopie toegestuurd.

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 gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. 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 commissie. De commissie bepaalt of nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Beoordeling van de zienswijze

Zienswijze 1

Inleiding
Indieners benoemen dat zij met de gemeente Utrecht op 7 juni 2016 een intentieovereenkomst hebben gesloten om het voormalig kantoorpand aan de Einsteindreef 101 - 113 te transformeren tot woningbouw. Indieners willen het pand verbouwen tot circa 200 -300 appartementen en daarbij het gebouw verhogen met twee bouwlagen.

De locatie van het pand maakt deel uit van het nieuwe bestemmingsplan waarin wordt bepaald dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen voor zover het nieuwe gebruik kan worden aangemerkt als geluidsgevoelig op basis van de Wet geluidhinder.

Indieners merken daarbij op dat de reden van dit nieuwe bestemmingsplan is gelegen in de toekomstige vernieuwing van de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU). De geluidwetgeving zou voor de vernieuwing van de NRU tot gevolg hebben dat ingrijpende (bron)maatregelen nodig zullen zijn, wil er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Om deze (kostbare) maatregelen dan wel een onvergunbare situatie voor de NRU te voorkomen, is het nieuwe bestemmingsplan opgesteld, waarmee aldus indieners de realisatie van geluidgevoelige functies in de nabijheid van de NRU wordt verboden.

Tevens merken indieners op dat het nieuwe bestemmingsplan een mogelijke hindermacht vormt bij de vergunningverlening voor de transformatie van het gebouw van indieners. Indieners geven daarbij aan dat de voorgestane transformatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de geschiedenis van dit project en het al met de gemeente Utrecht doorlopen traject een uitzondering rechtvaardigt op artikel 3.1 van de planregels.

Ook geven indieners aan dat vanuit de gemeente Utrecht steeds is aangegeven dat de voorgenomen transformatie wenselijk wordt geacht en in samenspraak tot stand komt. Het nieuwe bestemmingsplan komt, zoals indieners aangegeven voor hen als een (onwenselijke) verrassing.

Indieners vinden dat in het nieuwe bestemmingsplan een uitzondering op het verbod in artikel 3.1 van de planregels kan worden opgenomen ten behoeve van de locatie die zij wensen te transformeren. Daarbij geven zij aan dat steeds sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening zonder dat de vernieuwing van de NRU hierdoor in gevaar komt.

Indieners onderbouwen deze stelling als volgt:

Goede ruimtelijke ordening - geluid
Indieners hebben een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van de NRU (en van de Einsteindreef) op de beoogde transformatie van hun pand. Uit het akoestisch rapport blijkt dat onder oplegging van een aantal maatregelen de realisatie van de woningbouw kan plaatsvinden, zonder dat de geluidbelasting als gevolg van de omliggende wegen (waaronder de NRU) te hoog wordt, waarbij wel geldt dat een besluit hogere grenswaarde moet worden genomen. Het gaat dan om de volgende maatregelen:
- de NRU wordt voorzien van dubbellaags ZOAB;
- er wordt een voorzetgevel geplaatst aan de straatzijde met een gelijke hoogte als het bestaande bouwdeel;
- er wordt een scherm aan de binnenzijde van de westelijke hoek geplaatst;
- de gemeenschappelijke buitenruimte wordt ingericht aan het binnenhof waar de geluidsbelasting niet te hoog is; en
- de optopwoningen worden voorzien van een geluidluwe patio.

Indieners stellen dat de genoemde maatregelen in overeenstemming zijn met het gemeentelijk geluidbeleid "Geluidnota Utrecht 2014 - 2018". De maatregelen zorgen voor een situatie die in overeenstemming is met de Wet geluidhinder.

Nu deze maatregelen worden gefinancierd door indieners en niet zullen leiden tot een onvergunbare situatie voor de vernieuwing van de NRU, verzoeken zij om voor hun perceel de functie wonen niet uit te sluiten. Volgens indieners is dit mogelijk in combinatie met een gelijktijdig te nemen Besluit hogere grenswaarden en met vastlegging van de hierboven geschetste maatregelen in het nieuwe bestemmingsplan.

De hiervoor bedoelde uitzondering kan naar de mening van indieners worden opgenomen door middel van een nadere aanduiding op de plankaart, welke aanduiding dus ter plaatse wonen toestaat, als-en voor zover-aan bovengenoemde maatregelen wordt voldaan. In combinatie met een hogere waarde besluit in dit kader kan de transformatie van de locatie doorgang vinden.

Concreet bouwplan
Ten slotte (en wellicht ten overvloede) wijzen cliënten nog op bestendige rechtspraak, waaruit volgt dat concrete bouwplannen positief bestemd dienen te worden in nieuwe bestemmingsplannen. Van een voldoende concreet bouwplan is sprake als het bouwplan bekend was bij de gemeente(raad) voor vaststelling van het bestemmingsplan en als er (bijvoorbeeld) planologische onderzoeken bekend zijn waaruit de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief blijkt. In onderhavige situatie is hiervan sprake volgens indieners. Het voorbereidingsbesluit van het nieuwe bestemmingsplan dateert van 2 november 2017, terwijl de intentieovereenkomst reeds van 7 juni 2016 is. Uit het akoestisch onderzoek van indieners volgt dat op dit vlak niet behoeft te worden gevreesd voor strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook geven indieners aan dat zij al met medewerkers van de gemeente Utrecht hebben gesproken over de eisen van brandveiligheid en de vormgeving en inpassing van het bouwplan in de omgeving, zodat reeds hierom rekening had moeten worden gehouden met de voorgenomen transformatie van de locatie van indieners. Dit betekent naar de mening van indieners dat het nieuwe bestemmingsplan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Conclusie
Gelet op het voorgaande concluderen indieners dat het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld. Zij verzoeken daarom om het bestemmingsplan in die zin te wijzigen dat voor de locatie een besluit hogere grenswaarden wordt vastgesteld alsook een nadere aanduiding aan de locatie wordt toegekend, waarmee ter plaatse wonen wordt toegestaan, met dien verstande dat aan de maatregelen zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek c.q. de maatregelen zoals in de zienswijze benoemd, moet worden voldaan.

Reactie
Indieners constateren terecht dat de reden van het nieuwe bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 1e herziening is gelegen in de vernieuwing van de NRU. Ook klopt het dat dit nieuwe bestemmingsplan regelt dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen voor zover het nieuwe gebruik kan worden aangemerkt als geluidsgevoelig op basis van de Wet geluidhinder.

De interpretatie van indieners dat de realisatie van geluidsgevoelige functies in de nabijheid van de NRU wordt verboden, kan echter niet als algemene stelling stand houden. Dit geldt eveneens voor de stelling van indieners dat er sprake is van een hindermacht voor hun initiatief als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. De regeling die met het nieuwe bestemmingsplan in het leven wordt geroepen, geldt namelijk uitsluitend voor die gevallen waarbij:
a) de gronden liggen in het plangebied dat bestaat uit verspreid langs de NRU gelegen locaties; en
b) voor zover het geldende bestemmingsplan de ontwikkeling al mogelijk maakt.

De nieuwe regels (het gebruiksverbod) werpen hierdoor dus geen beperkingen op voor ontwikkelingen die buiten het plangebied liggen en ook niet voor ontwikkelingen waar al een planologische procedure voor moet worden doorlopen. Dit laatste is van toepassing op de situatie van indieners. De wens om woningen te realiseren op de locatie past immers niet in het geldende bestemmingsplan en daarmee werpt de regeling van het nieuwe bestemmingsplan dan ook geen beperkingen voor het initiatief van indieners op.

Indieners verzetten zich dus niet direct tegen de voorgestelde aanpassing van de bestemmingsregeling (het gebruiksverbod). Zij maken echter wel van de gelegenheid gebruik om met een zienswijze een verzoek in te dienen tot het mogelijk maken van woningen op hun perceel.

Met indieners hebben wij een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over hun perceel. Onder meer is afgesproken dat alvorens een eventuele planologische procedure wordt gestart, een bouwenvelop wordt opgesteld waarin de ruimtelijke uitgangspunten worden vastgelegd en waarover inspraak wordt gehouden. Wij constateren dat het verzoek van indieners zoals gedaan in hun zienswijze niet in overeenstemming is met het in gezamenlijkheid met indieners afgesproken proces en het bijbehorende participatietraject alsmede de overige afspraken die met indieners zijn vastgelegd.

Daarbij komt dat de voorgestelde regeling voor de nieuwe woningen niet aansluit bij de doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan (de partiële herziening) en de door ons gekozen plansystematiek, waarbij dit plan uitsluitend een beknopte regeling en toelichting bevat op het voorkomen van nieuwe geluidsgevoelige functies die al bij recht zijn toegestaan. Het toekennen van een woonbestemming aan het perceel en het mogelijk maken van een geluidscherm vraagt een andere en uitgebreidere planopzet dan waar in het ontwerpbestemmingsplan voor is gekozen. Tevens vinden wij deze gevraagde planologische aanpassingen een te grote ontwikkeling gelet op de aard en opzet van dit bestemmingsplan. Ook vinden wij het honoreren van een dergelijk verzoek zoals gedaan in de zienswijze vanuit het oogpunt van een goed bestuur niet wenselijk. De gewenste aanpassing is zo groot dat deze niet bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan moet worden geregeld. Temeer omdat daarover geen inspraak en communicatie in het voortraject naar bijvoorbeeld omwonenden heeft kunnen plaatsvinden.

Ook is het plan zoals dat in de zienswijze naar voren is gebracht onvoldoende concreet om direct en zonder nadere uitwerking in dit bestemmingsplan van een regeling te voorzien. Zo hebben indieners bij hun zienswijze onvoldoende stukken ingediend waaruit bijvoorbeeld de ruimtelijke inpassing en de financiële haalbaarheid blijkt. Daarbij merken wij op dat er geen anterieure overeenkomst is gesloten en geen exploitatieplan is vastgesteld. De aanvaardbaarheid van het initiatief staat voor ons ook nog niet vast. Er is volgens indieners bijvoorbeeld een gebouwhoog geluidscherm / voorzetgevel nodig om het initiatief uit akoestisch oogpunt mogelijk te maken. Indieners hebben hierbij echter niet aangegeven hoe dit scherm er uit komt te zien, waar deze exact wordt gesitueerd en niet aangetoond dat dit op een passende wijze in de omgeving kan worden

ingepast. Daarnaast moeten wij het plan van indieners toetsen aan wetgeving en gemeentelijk beleid. De onderzoeksmemo waar in de zienswijze naar wordt verwezen, biedt onvoldoende inzicht om te kunnen beoordelen of het plan realistisch is en voldoet aan geluidswetgeving alsmede gemeentelijk beleid hieromtrent.

Tevens is het, geredeneerd vanuit een goede ruimtelijke ordening, niet wenselijk om op de locatie woningen te realiseren vanwege de verwevenheid met de vernieuwing van de NRU. De NRU is een al langlopend project om diverse beleidsdoelstellingen van de gemeente Utrecht op onder andere infrastructureel vlak te kunnen realiseren. De toekomstige (nog definitief te bepalen) situatie van de NRU is daarom bijvoorbeeld bepalend voor de planologische mogelijkheden op omliggende percelen. Gelet op het stadium waarin het project NRU zich bevindt en gelet op de ligging van de Einsteindreef 101-113 direct aan het projectgebied van de NRU, is het niet wenselijk om de planning en inhoudelijke haalbaarheid van het project NRU onder druk te zetten.

Verder merken wij op dat, gelet op dat het pand binnenkort leeg komt te staan, het niet nodig is om uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een nieuwe bestemming aan het perceel toe te kennen. Het geldende bestemmingsplan biedt immers ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis waarvan een passende nieuwe invulling mogelijk is.

Ten slotte merken wij op dat het verzoek zoals dat in de zienswijze naar voren is gebracht inmiddels achterhaald is. Op 3 juli 2018 is immers door indieners een aangepast plan naar voren gebracht met de vraag om dit aangepaste plan met een Wabo-vergunning planologisch mogelijk te maken. Wij gaan er dan ook vanuit dat het verzoek zoals dat in de zienswijze naar voren is gebracht dan ook niet meer aan de orde is.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.