Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Utrecht

Nr. 16137

20 januari

2022

Bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise vastgesteld

De gemeente Utrecht heeft het bestemmingsplan NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01 voor woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat vastgesteld. Ook is het bijbehorende besluit hogere waarden (HW1236) genomen op grond van de Wet geluidhinder. Daarnaast is de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 verleend.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Ondiep. Het project ligt aan de Omloop, de Laan van Chartroise, de Vijgeboomstraat en de Anton Geesinkstraat. Het plangebied is omsloten door de woonbuurten ‘Fruitbuurt’ (noord), Nijenoord (oost), Ahornstraat (zuid) en de Bomenbuurt (west).

Doel

Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 135. Deze woningen worden gesloopt en na de sloop worden op de locatie maximaal 233 woningen mogelijk gemaakt.

Omgevingsvergunning

Voor de nieuwbouw is een omgevingsvergunning nodig. De omgevingsvergunning voor deelgebied 1 is voorbereid met toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 tot en met 3.32 Wet ruimtelijke ordening). Hiermee volgt de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 de procedure van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor deelgebied 1 is verleend.

Wijzigingen in het bestemmingsplan bij de vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld:

- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan amendement nummer 173 ‘Zon in de (binnen)tuin in bouwblok 3’ aangenomen, waarmee deelgebied 3 uit het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise wordt geschrapt door het verwijderen van deelgebied 3 uit de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor deelgebied 3 wordt in samenspraak met bewoners een nieuw ontwerp gemaakt, waarbij het aantal toe te voegen woningen, de woningtypes en bijbehorende oppervlakte gelijk blijft ten opzichte van het voorliggende bestemmingsplan. Het doel van het nieuwe ontwerp is een zo ruim mogelijke binnentuin en goede bezonning van de bestaande tuinen. Waarbij het uitgangspunt is dat het bouwblok 1 á 2 meter naar voren wordt verplaatst ten opzichte van de huidige verbeelding, of een gelijkwaardig alternatief om het doel te bereiken. Mits aan dit uitgangspunt is voldaan kan deelgebied 3 uiteindelijke via een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt worden en wordt de Raad vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning en uiterlijk in het 1e kwartaal van 2022 met een brief geïnformeerd over het nieuwe ontwerp van deelgebied 3. Indien niet aan dit uitgangspunt is voldaan, wordt een nieuw voorstel voor deelgebied 3 voorgelegd aan de Raad voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- In artikel 5 lid 5.2.1 sub 3 wordt de tekst van het ontwerp: “Galerijen, die niet aan de straatzijde mogen grenzen, en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen. De balkons mogen maximaal 2 meter uitkragen en de galerijen maximaal 3 meter uitkragen.” vervangen door de volgende tekst: “Galerijen, die niet aan de straatzijde mogen grenzen, en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen. De balkons mogen maximaal 2 meter uitkragen en de galerijen maximaal 1,5 meter uitkragen. Bij deelgebied 2A (huidige adressen: Omloop 68 t/m 88 (even) en Laan van Chartroise 2 t/m 60 (even)) mogen de galerijen maximaal 3 meter uitkragen.”

- De bezonningsstudie is aangevuld met het moment 22 december. Dit moment is als bijlage 21 aan het bestemmingsplan gevoegd.

- Er is een aanvullende geluidsrapportage uitgevoerd over het effect van de opening in het bouwblok vanwege de parkeer in- en uitrit en deze is als bijlage 22 aan het bestemmingsplan gevoegd.

- Vanwege de invoering van betaald parkeren in deelgebieden 1, 2A (alleen bij de bocht Omloop-Laan van Chartroise) en 4 is paragraaf 4.2.3 ‘Parkeren’ aangepast.

- Er is een nader natuuronderzoek (van 21 september 2021) uitgevoerd en hier is paragraaf 5.9 mee aangevuld. Daarnaast is dit onderzoek als bijlage 23 bij het bestemmingsplan gevoegd.

- Bij het ontwerpbestemmingsplan was een beperkte bezonningsstudie voor deelgebied 3 gevoegd, die geen betrekking had op de momenten 21 september en 21 oktober. De juiste bezonningsstudie is als bijlage 19 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Daarnaast zijn nog enkele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting (paragrafen 2.3.2.1, 5.9 en 5.10) van het bestemmingsplan. Alle wijzigingen (behalve die van het amendement) vindt u in het vaststellingsrapport.

Hogere waarden-besluit geluid

In de Wet geluidhinder staan regels om bij nieuwe woningen, scholen of verpleeg-/ziekenhuizen geluidhinder te voorkomen en beperken. De regels gaan over geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In de wet staan twee soorten geluidsnormen:

- voorkeursgrenswaarden: dit zijn geluidsnormen waar we bij projecten het liefst aan willen voldoen. In de Geluidnota Utrecht staat onder welke voorwaarden we daarvan mogen afwijken.

- maximale grenswaarden: dit zijn geluidsnormen die nooit overschreden mogen worden.

Bij dit project kunnen we niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarden, vanwege het geluid van de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise (deelgebieden 1 t/m 4) en vanwege het geluid van de Anton Geesinkstraat (deelgebieden 2 en 4). De gemeente wil daarom een hogere waarde vaststellen. Het besluit dat hiervoor nodig is heet een “hogere waarden-besluit.”

Het bestemmingsplan bekijken

U kunt het bestemmingsplan, het besluit hogere waarden, de omgevingsvergunning en het vaststellingsrapport bekijken van vrijdag 21 januari 2022 tot en met donderdag 3 maart 2022, op:

- ruimtelijkeplannen.nl;

- utrecht.nl/bestemmingsplan waar u kunt doorklikken naar het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise;

- de begane grond van het Stadskantoor, Stadsplateau 1. U hoeft hiervoor geen afspraak te maken.

Wij adviseren u het bestemmingsplan digitaal te bekijken. In het Stadskantoor ligt een papieren versie van het bestemmingsplan. Door de huidige coronacrisis is het voor u misschien niet mogelijk om naar het Stadskantoor te komen om deze papieren versie te bekijken. Mocht u het lastig vinden om het digitale bestemmingsplan in te zien of heeft u hierover vragen, dan kunt u bellen naar 030-2860200 of mailen naar gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl. Wij zoeken dan samen naar een goede oplossing.

Beroep instellen bij de rechter

Heeft u zelf met dit bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 of het besluit hogere grenswaarden te maken? En bent u het niet eens met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 of het besluit hogere grenswaarden? Dan kunt u, als belanghebbende, binnen zes weken in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan of het besluit hogere grenswaarden. De termijn van zes weken gaat in op de dag na deze publicatie.

U stelt beroep in door een brief (beroepschrift) te sturen naar:

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

U moet hiervoor betalen (griffierechten). U kunt niet via e-mail in beroep gaan.

Zet al uw argumenten in het beroepschrift.

Verzoek voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat, blijft het bestemmingsplan of het besluit hogere grenswaarden gelden. Het kan best een tijd duren voordat de Afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak doet. Wilt u tegenhouden dat er al wordt gebouwd? Dan kunt u, als u beroep heeft ingesteld, ook een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen. Wordt uw verzoek toegekend? Dan geldt het bestemmingsplan niet tot er een beslissing is genomen over het beroep.

Ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening moet u betalen (griffierechten).

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat u als belanghebbende in het beroepschrift alle beroepsgronden moet noemen en dat u na afloop van de terinzagetermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunt aanvoeren.

Meer weten?

Wilt u meer weten over het indienen van beroep of een verzoek om voorlopige voorziening, kijk dan op raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak/hoger-beroep.