

## Vaststelling Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek

De gemeente Utrecht heeft het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek op 28 maart 2024 vastgesteld. De digitale naam van dit bestemmingsplan is NL.IMRO.0344.BPCHWROTS7PASTOE-VA01.

### Plangebied

Het plangebied is het gebied waarover het bestemmingsplan gaat. Het plangebied ligt in de wijk Zuid in de buurt Rotsoord. Om het plangebied heen liggen de straten Heuveloord en Rotsoord en naast het plangebied het kanaal Vaartsche Rijn.

### Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van het bouwen van een appartementencomplex en het veranderen van de bestemming (functie) van de Pastoefabriek. Er worden in totaal 54 appartementen gerealiseerd, waarvan 8 sociale huurappartementen, 12 middenhuur appartementen en 34 vrije sector koopappartementen. Op de begane grond wordt creatieve bedrijfsruimte mogelijk gemaakt met een maximale gebruiksoppervlakte van 380 m<sup>2</sup>. Ook wordt de naastgelegen Pastoefabriek herbestemd om de woningbouw mogelijk te maken. De herbestemming houdt in dat er lagere bedrijfscategorieën planologisch gezien worden toegelaten in vergelijking met nu. Daarnaast worden onder andere een parkeergarage, groenvoorzieningen en terrassen bij de horeca mogelijk gemaakt.

### Wijzigingen in het bestemmingsplan bij de vaststelling

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het plan op enkele onderdelen gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn het opnemen van een bestaande bedrijfswoning aan Rotsoord 5, de grootte van het toegestane horecaterras (van 100 m<sup>2</sup> naar 150 m<sup>2</sup> zoals opgenomen in een al verleende omgevingsvergunning) en een voorwaardelijke verplichting voor geur.

Voor een overzicht van alle wijzigingen verwijzen wij naar het vaststellingsrapport.

### Hogere waarden-besluit Wet geluidhinder

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 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 uit de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door het wegverkeer van de Jutfaseweg met 3 dB op de gevels van de woningen overschreden en met 4 dB ter hoogte van de Pastoefabriek. De Pastoefabriek heeft een onderwijsfunctie en is daarmee geluidgevoelig. De voorkeursgrenswaarde wordt dus met ten hoogste 4 dB overschreden.

Omdat er in de voorliggende situatie eigenlijk geen mogelijkheden zijn om deze overschrijding met bron- en overdrachtsmaatregelen te verminderen, heeft de gemeente voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde een hogere waarde vastgesteld. Het besluit dat hiervoor nodig is heet een "hogere waarden-besluit". Aan de woningen zullen (bouwkundige) maatregelen worden uitgevoerd om een geluidsluwe gevel te creëren. Hiermee wordt aangesloten bij de ontheffingscriteria en de voorwaarden uit het gemeentelijke beleid voor het verlenen van hogere waarden.

### Het bestemmingsplan bekijken

U kunt het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport bekijken vanaf 26 april 2024 tot en met 30 mei 2024 op:

- [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart);

- [utrecht.nl/bestemmingsplan](https://utrecht.nl/bestemmingsplan) waar u kunt doorklikken naar het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek;
- de begane grond van het Stadskantoor, Stadsplateau 1. U hoeft hiervoor geen afspraak te maken.

### **Beroep instellen bij de rechter**

Heeft u zelf met dit bestemmingsplan of het besluit hogere waarden te maken? En bent u het niet eens met het bestemmingsplan of het besluit hogere waarden? Dan kunt u 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 nadat de stukken ter inzage zijn gelegd. Dit is van 27 april 2024 tot 7 juni 2024.

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. Voor dit bestemmingsplan geldt de Crisis- en herstelwet. Dit betekent in dit geval dat u na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe argumenten mag aanvoeren.

### **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).

### **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](https://raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak/hoger-beroep).