

Vaststelling Chw bestemmingsplan Zuilen

De gemeente Utrecht heeft op 18 januari 2024 het 'Chw bestemmingsplan Zuilen', met digitale naam NL.IMRO.0344.BPCHWZUILEN-VA01 vastgesteld.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestkant van de stad en bestaat uit de wijk Zuilen. Het plangebied heeft de volgende grenzen: de Marnixlaan en St.-Josphlaan in het oosten, spoorweg Utrecht-Amsterdam, gevolgd door het Demkaterrein en de Amsterdamsestraatweg in het zuiden, de Vecht in het noorden en de grens met de gemeente Stichtse Vecht in het westen (met uitzondering van de sportvelden en het plangebied 'Chw bestemmingsplan Zuilen Vecht, Utrecht'). Het plangebied van bestemmingsplan 'Heukelomlob, Zuilen' maakt ook geen onderdeel uit van 'Chw bestemmingsplan Zuilen'. Deelgebied A Queekhovenplein, deelgebied A1 Huis te Zuylenlaan, deelgebied B Fortlaan en deelgebied C Jan van Ransdorpstraat e.o. van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' maken ook geen onderdeel uit van 'Chw bestemmingsplan Zuilen'.

Doel

Het 'Chw bestemmingsplan Zuilen' bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met deze nieuwe regeling worden de volgende doelen bereikt:

- Uniformering van de regels.
- Functietoedeling in de systematiek van het omgevingsplan;
- Beleidsneutraal omzetten van de regels van de beheersverordeningen en bestemmingsplannen, wat inhoudt dat het nieuwe Chw bestemmingsplan het bestaande gebruik en de bestaande bouw mogelijkheden eerbiedigt.
- Door het gebruik van nieuwe termen (o.a. 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 enkele 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 Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Dat is een verschil ten opzichte van de huidige ruimere mogelijkheden zoals die is opgenomen in de beheersverordening.

Wijzigingen in het bestemmingsplan bij de vaststelling

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het plan gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De specifieke bouwaanduiding-9 is aan artikel 29 lid 29.3.2 en artikel 14 lid 14.3 toegevoegd, waarmee op de hoek van de Burgemeester van Tuyllkade/Adriaan van Bergenstraat (in overeenstemming met de 'beheersverordening Zuilen') een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen is toegestaan.
- De specifieke bouwaanduiding-10 is aan artikel 29 lid 29.3.2 toegevoegd, waarmee bij een aantal woningen in het poortgebouw tegenover de St. Bernulfstraat (in overeenstemming met de 'beheersverordening Zuilen') een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen is toegestaan.
- Bij het pand Amsterdamsestraatweg 699d is in lijn met de onherroepelijk omgevingsvergunning uit 2023 de aanduiding 'wonen' toegevoegd.
- Het begrip detailhandel is als volgt aangepast, zodat het aansluit bij de planregels over detailhandel uit hoofdstuk 4: "Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel."
- Artikel 14 lid 14.2 is als volgt herschreven, zodat de beschrijving wordt gecorrigeerd (in de juridische plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat het wel juist): "Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; op het adres Amsterdamsestraatweg 652 zijn de geluidgevoelige functies kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen of psychiatrische inrichtingen niet toegestaan."
- Aan artikel 27 lid 27.3 sub 2 is detailhandel in volumineuze goederen toegevoegd.
- De functie Waarde - Beschermd stadsgezicht is gekoppeld aan het beschermd stadsgezicht Zuilen en de regels over grondwerk zijn toegevoegd.

- Om het onderscheid in planregels m.b.t. het beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk en Zuilen te kunnen maken, zijn de planregels hierop aangepast en zijn Bijlage 5 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk en Bijlage 6 Begrenzing beschermd stadsgezicht Zuilen aan de regels toegevoegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 20 grondwerk wel verboden, maar is dit onderdeel ten onrechte verder niet ingevuld met concrete verboden, uitzonderingen hierop en de mogelijkheid om via een vergunning (eventueel met voorschriften) van het verbod af te wijken. Hierop is het bestemmingsplan aangevuld.
- In het ontwerpbestemmingsplan heeft de vrijwaringszone van het Amsterdam-Rijnkanaal de functie 'Waterstaat – Waterlopen' (artikel 24) gekregen. De functie van de vrijwaringszone van het Amsterdam-Rijnkanaal is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' en deze functie is als nieuw artikel 25 aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- De algemene regels over de herplantplicht komen uit bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is bepaald dat de termijn van de herplant van 36 maanden gewijzigd moest worden naar 14 maanden en dit is zo aangepast in het artikel over de herplantplicht.
- In het ontwerpbestemmingsplan staan bij artikel 39 lid 39.2 'Algemene regels over wonen' geen planregels. De planregels zijn alsnog toegevoegd.
- Bij de adressen Wallesteinlaan 33, 35, 45, 51, 53, 55, 57 en 59 is de functieaanduiding 'maatschappelijk' verwijderd. Deze is ten onrechte op de verbeelding terecht gekomen. Op grond van de functie 'Werken in de Wijk' worden bovendien al maatschappelijke functies op de begane grond toegestaan.
- Bij het adres Kenastraat 42A is de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' veranderd in 'Maatschappelijk'. Hiermee is de functie in overeenstemming met het huidige gebruik dat op grond van 'bestemmingsplan Zuilen' was toegestaan en wat verkeerd is overgenomen in de 'beheersverordening Zuilen'.
- Bij het adres Daelwijcklaan 3 is de functie 'Maatschappelijk' gewijzigd in de functie 'Wonen', zodat het in overeenstemming is met de verleende omgevingsvergunning uit 2021.
- Bij het adres Plesmanlaan 46 is de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' veranderd in 'Maatschappelijk'. Hiermee is de functie in overeenstemming met het bestaand gebruik zoals opgenomen in de 'beheersverordening Zuilen'.
- Bij de adressen St. Ludgerushof 21, 21A, 21B, 21C en 21D is de functie 'Bedrijf-Bedrijf t/m B1' veranderd in de functie 'Wonen', zodat het in overeenstemming is met de verleende omgevingsvergunning uit 2017.
- Bij het adres Bessemerlaan 57A is de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' veranderd in 'Bedrijf – Nutsvoorziening', omdat hier een nutsvoorziening gevestigd is.
- Het adres Hubert Duyfhuysstraat 15 is een woning, dus de functie 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in 'Wonen'.
- Voor het adres Hubert Duyfhuysstraat 13 is in 2022 een omgevingsvergunning verleend voor een fysiotherapiepraktijk. Daarom is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fysio' toegevoegd aan nummer 13.
- De functie van het bijgebouw van het adres J.M. de Muinck Keizerlaan 27 is veranderd van 'Wonen' in 'Bedrijf-Bedrijf tot en met B1' inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-orthodontist', omdat dit gebruik overeenkomt met het gebruik dat de 'beheersverordening Zuilen' toestaat. Daarnaast is in het verleden een vergunning verleend voor een orthodontistpraktijk.

Een volledig overzicht van de wijzigingen vindt u in het vaststellingsrapport.

Het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan bekijken

U kunt het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport bekijken van vrijdag 16 februari 2024 tot en met donderdag 28 maart 2024, op:

- <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>
- Op deze site waar u kunt doorklikken naar 'Chw bestemmingsplan Zuilen';
- De begane grond van het Stadskantoor, Stadsplateau 1. U hoeft hiervoor geen afspraak te maken.

Beroep instellen bij de rechter

Bent u het niet eens met het bestemmingsplan? Dan kunt u, binnen zes weken in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De termijn van zes weken gaat in op de dag nadat de stukken ter inzage zijn gelegd (op donderdag is de publicatiedatum, vrijdag is de dag van de terinzagelegging, dus de beroepstermijn start op zaterdag 17 februari 2024 en eindigt op vrijdag 29 maart 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.

Verzoek voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat, blijft het bestemmingsplan 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.