

## Bestemmingsplan Het Zand



## Utrecht

Burgemeester en wethouders van Utrecht maken, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, bekend dat met ingang van 12 juli 2012 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage ligt het op 21 juni 2012 door de raad gewijzigd, ten opzichte van het ontwerp, vastgestelde bestemmingsplan Terwijde.

### Plangebied en doelstelling

Het plangebied is gelegen aan de westkant van Utrecht, aan de noordzijde van het stadsdeel Leidsche Rijn. Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd: de spoorbaan langs de Vleutensebaan, Agaathvlinder, Satijnvlinder, 't Zand, Alendorperweg, Parkzichtlaan, Max Ernstlaan.

Het doel van het bestemmingsplan is om voor het inmiddels gerealiseerde deel van Het Zand een goede juridisch planologische regeling te hebben voor het beheer en handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarnaast biedt het plan planologisch-juridische ruimte voor een aantal ontwikkelingen.

### Wijzigingen

De raad heeft bij de vaststelling het plan gewijzigd. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, de verbeelding(en), de planregels en de bijlagen.

Wijzigingen in de regels:

- Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' opgenomen. Deze aanduiding zal worden verwerkt in de bijbehorende regels;
- Op de verbeelding is een restrictie voor het bouwen van nieuwe woningen binnen de hinderzone van een bedrijf opgenomen. Dit heeft geleid tot een andere bestemming van de gronden waar in het ontwerpbestemmingsplan nieuwbouw naast het perceel van reclamant was toegestaan: deze wordt omgezet naar de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de bestemming om te zetten naar een woonbestemming;
- De bestemming 'Wonen – 1' is aangepast. De bestemming 'Wonen – 1' is van toepassing op de bestaande lintbebouwing;
- De erfregeling voor bijbehorende bouwwerken is aangepast, zodat de vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken aansluiten op de vergunningvrije bouw mogelijkheden. Deze aangepaste regeling voor bijbehorende bouwwerken is nu opgenomen in de artikelen 6, 8, 15, 16, 17 en 18. Twee begripsbepalingen zijn toegevoegd: erfzone en achtererfgebied;
- Voor het perceel gelegen aan 't Zand 22c is de bestemming Detailhandel gewijzigd in de bestemming Bedrijf in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met hieraan ondergeschikte en gerelateerde detailhandel tot een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- Op het perceel 't Zand 33 is de bestemming 'Wonen – 1' gewijzigd in de bestemming 'Wonen – 2'.

Wijzigingen op de verbeelding(en):

- Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2 t/m 18 is aansluiting gezocht bij het uitwerkingsplan 'Stationsomgeving' waardoor ter plaatse onder meer water mogelijk wordt gemaakt;
- Voor het bedrijf van reclamant 22 is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijfsierkassenbedrijf' opgenomen. Als gevolg hiervan is de bestemming van de gronden waar in het ontwerpbestemmingsplan nieuwbouw naast het perceel van reclamant was toegestaan, omgezet naar de bestemming 'Groen' met hierin een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming om te zetten naar een woonbestemming;
- De goothoogte van de woning van reclamant 24 zal op de verbeelding worden aangepast en worden verhoogd tot maximaal 7 meter;
- De op de verbeelding opgenomen bouwhoogte voor enkele nieuwbouwwoningen gelegen aan de Glastuinbouwsingel is gewijzigd. De maximale bouwhoogte wordt voor dit blok en het vergelijkbare blok aan de andere kant van het gebied achter de Utrechtseweg, teruggebracht naar 10 meter. De maximale bouwhoogte van de naastgelegen drie blokken van rijtjeswoningen zal eveneens worden bijgesteld. In plaats van de opgenomen 11 meter, wordt de maximale bouwhoogte voor



- deze woningen 8 meter. Ook conform de verleende vergunning voor deze woningen;
- Vanwege bestemmingswijzigingen van het perceel 't Zand 22c en 't Zand 33 (zie hierboven) is de verbeelding hierop aangepast;
  - Twee woonbestemmingen 'Wonen – 4' langs de Kees van Dongelsingel zijn aan de zuidzijde een met één en een met twee meter verbreed vanwege een planwijziging, waarbij de woningen een voortuintje krijgen;
  - Voor het perceel 't Zand 35/Dudoksingel is de bestemmingsgrens zodanig gewijzigd, dat deze gelijk loopt met de kadastrale grenzen van het perceel;
  - Voor het perceel Pablo Picassostraat 2000 is de bestemming 'Maatschappelijk' zodanig verkleind, dat deze bestemming in de lijn komt te liggen van de naastgelegen bestemmingsvlakken en bebouwing. Op dit perceel is nu tijdelijk een kinderdagverblijf gevestigd.

Wijzigingen in de toelichting:

- Naar aanleiding van de wijzigingen in de regels is de artikelsgewijze toelichting op de desbetreffende regels aangepast.

### Inzien

Het bestemmingsplan, **als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0344.BPHET ZAND-0401**, ligt met ingang van donderdag 12 juli 2012 gedurende zes weken, dus tot en met woensdag 22 augustus 2012 ter inzage bij:

- Informatiecentrum gemeente Utrecht  
Vinkenburgstraat 26 (ingang Neude), Utrecht  
Open van maandag tot en met vrijdag van 10.00 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur.
- Balie Bouwen Wonen en Ondernemen van StadsOntwikkeling  
Rachmaninoffplantsoen 61, Utrecht  
Open van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur.
- Wijkbureau Leidsche Rijn  
Tijdelijk bezoekadres: Dorpsplein 1, Vleuten  
Open op maandag van 13.00 tot 17.00 uur en dinsdag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur.

**Let op:** vanwege de vakantieperiode kunnen afwijkende openingstijden gelden.

Het digitale bestemmingsplan, in te zien via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies. Op deze landelijke website zijn geen onderzoeksrapporten van het bestemmingsplan in te zien.

De gemeente Utrecht biedt de bestemmingsplannen inclusief onderzoeksrapporten ook aan via de gemeentelijke website, [www.utrecht.nl/bestemmingsplannen](http://www.utrecht.nl/bestemmingsplannen).

### Beroepsmogelijkheid

Gedurende de bovengenoemde termijn van ter inzage legging kan tegen het besluit tot vaststelling beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zich tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend, alsmede belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan hebben ingebracht en belanghebbenden die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht.

Het beroep kan worden ingesteld bij:

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

Voor het instellen van beroep zijn griffierechten verschuldigd. Het is niet mogelijk om per e-mail beroep in te stellen.

### Mogelijkheid verzoek om voorlopige voorziening

Het enkel indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Als een spoedeisend belang aanwezig is, kan door de indiener van een beroepschrift een afzonderlijk verzoek om 'voorlopige voorziening' ingediend worden bij de Voorzitter van de voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook hiervoor zijn griffierechten verschuldigd.