

Bekendmaking vaststelling bestemmingsplan Haarzicht en exploitatieplan Haarzicht



Burgemeester en wethouders van Utrecht maken, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad van Utrecht op 8 maart 2018 heeft vastgesteld:

- het bestemmingsplan 'Haarzicht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHAARZICHT-VA01.gml;
- het exploitatieplan Haarzicht, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.EPHAARZICHT-VA01.gml.

De plannen liggen met ingang van 5 april 2018 gedurende zes weken ter inzage.

Plangebied en doelstelling bestemmingsplan

Het plangebied is onderdeel van de uitbreidingslocatie Leidsche Rijn. Haarzicht ligt ten noordwesten van de kern Vleuten en wordt aan de noordzijde begrensd door de Thematerweg. Aan de oost- en zuidzijde vormen de achterzijden van de tuinen van de woningen aan de Schoolstraat en de Multatulistraat de grens. Aan de zuidwestzijde is de grens het Haarpad en de westelijke grens wordt gevormd door het Wielrevelt.

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van maximaal 555 woningen en één schoolgebouw met bijbehorende voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf. Centraal in het nieuwe woongebied wordt ruimte geboden aan groen en water. Het Bosje van Goes vormt als bestaand element een onderdeel van de groenstructuur.

Exploitatieplan Haarzicht

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt de verplichting om bij het bestemmingsplan Haarzicht een exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie op de in het plan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, niet anderszins is verzekerd en/of er een noodzaak is tot het stellen van regels over locatie-eisen. Bij locatie-eisen gaat het over regels over fasering, over koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, over eisen en/of de uitvoering van het bouwrijp maken, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, en over de uitwerking van regels over aangewezen woningbouwcategorieën.

Deze beide situaties doen zich hier voor. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom, zodat de kosten van de grondexploitatie niet voor alle gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien via gronduitgifte worden gedekt. Ook zijn niet met alle particuliere exploitanten daarover overeenkomsten gesloten. Het exploitatieplan geeft de gemeente de juridische basis om de kosten van de grondexploitatie te verhalen en regels te stellen over de wijze van uitvoering van de locatie.



Het exploitatieplangebied heeft betrekking op een gedeelte van het gebied van het bestemmingsplan Haarzicht.

Wijzigingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan Haarzicht zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan enkele wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende vaststellingsrapporten.

Globaal gaat het om de volgende wijzigingen in het **bestemmingsplan**:

- Er is een aanduiding langzaam verkeer aan de oost- en zuidzijde van het plangebied aangebracht op de verbeelding.
- Op de grens van het plangebied met de Schoolstraat is een bouwaanduiding gelegd om hier erfafscheidingen met een hoogte van 2,5 meter te kunnen plaatsen.
- Voor de nieuwe woonpercelen tegenover Thematerweg 14A is de maximum bouwhoogte aangepast van 12 meter naar 11 meter.
- Voor het perceel Thematerweg 15 is de maximum goothoogte van 3 meter verhoogd naar 4 meter en de maximum bouwhoogte van 6 meter naar 8 meter.
- Voor de nieuwe woonpercelen met de bestemming Woongebied ten zuiden van de Thematerweg is een aanduiding op de verbeelding opgenomen om de maximale breedte van de woning te regelen.
- De gebiedsaanduidingen archeologie zijn verduidelijkt.
- De grens van de bestemming Water is afgestemd op de grens van het plangebied.
- In de noordwesthoek van het plangebied is de aanduiding 'ontsluiting' ter plaatse verwijderd.
- Ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' is het gebruik van de gronden door gemotoriseerd verkeer niet toegestaan.
- De regeling voor watercompensatie is aangepast.
- Binnen de bestemming Water zijn kruisingen met wegverkeer, kunstwerken en kademuren toegestaan.
- In de toelichting zijn aanvullingen opgenomen m.b.t. de volgende onderwerpen: ladder duurzame verstedelijking, bodemonderzoeken, ontheffing flora en fauna, watercompensatie en bezonningsonderzoek.

Globaal gaat het om de volgende wijzigingen in het **exploitatieplan**:

- In paragraaf 6.5.4 (Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen) is een rechtstreekse verwijzing naar het gedeelte van de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen, dat ziet op de situatie van Thematerweg 14a.
- Aan bijlage 18A (taxatierapport inbrengwaarden) is de verklaring van de taxateur toegevoegd.
- In de regels over het ruimtegebruik (artikel 4) komt de mogelijkheid om binnen 'zone schuifruimte voorzieningen' de situering van daarbinnen geprojecteerde groenzones, inritten, parkeerplaatsen en verharding te verschuiven.
- De geprojecteerde weg in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied wordt verlengd. Hierdoor stijgt de exploitatiebijdrage per eenheid. Tevens leidt dit tot aanpassingen in de bijlagen en de kaarten.
- Bijlagen 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11 (diverse kaartbeelden) zijn aangepast, omdat de ruimtegebruiksindeling als ondergrond is opgenomen.



- De in bijlage 6 opgenomen eigendommenlijst is verwijderd.
- Bijlage 12 met de invulling van de ministeriële regeling plankosten is aangepast als gevolg van de aanpassing van het ruimtegebruik.
- Bijlagen 15A, 16, 17, 18B, 21, 22, 23, 24 en 25 (specificaties exploitatieopzet) zijn aangepast als gevolg van de aanpassing van de exploitatieopzet.
- Bijlage 15B met de civieltechnische raming voor de werkzaamheden inzake het bouwrijp maken heeft een aangepaste koptekst en paragraaf 2.4 is aangepast.
- De wijzigingen in de regels en de exploitatie-opzet zijn verwerkt in de toelichting.

Inzien

De bovengenoemde besluiten en de bijbehorende besluiten liggen ter inzage van donderdag 5 april 2018 gedurende zes weken, dus tot en met woensdag 16 mei 2018 in het Stadskantoor, Stadsplateau 1, 5^e verdieping, 3521 AZ Utrecht.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan met bijbehorende stukken zijn ook digitaal raadpleegbaar:

- via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl; (deze versie is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies)
- via de gemeentelijke website utrecht.nl/bestemmingsplannen waar men kan doorklikken naar het desbetreffende plan. Op de gemeentelijke website staan ook het hogere waarde en de omgevingsvergunning.

Beroep bestemmingsplan en exploitatieplan

Op grond van artikel 8.3, derde lid Wro worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien.

U kunt als belanghebbende tegen het besluit tot vaststelling beroep instellen. De termijn voor het instellen van beroep is zes weken en gaat in op de dag na de start van de terinzagelegging.

Binnen de beroepstermijn kunnen belanghebbenden die met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Haarzicht of het ontwerpexploitatieplan Haarzicht tijdig hun zienswijzen bij de gemeenteraad hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan geen dan wel niet tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, schriftelijk beroep instellen;

Voorts kan binnen de beroepstermijn beroep worden ingesteld door belanghebbenden, voor zover dit beroep betrekking heeft op de wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan respectievelijk het exploitatieplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk ontwerpexploitatieplan zijn aangebracht.

Beroep dient te worden ingesteld bij de 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 per e-mail beroep in te stellen.

Het instellen van beroep schort de werking van een besluit niet op.

Crisis- en herstelwet



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

Mogelijkheid verzoek om voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift schort de werking van het besluit niet op. Als een spoedeisend belang aanwezig is, kan de indiener van een beroepsschrift een afzonderlijk verzoek om een voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) indienen bij de Voorzitter van de voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als dat verzoek binnen de termijn van terinzagelegging wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking zolang de Voorzitter niet over het verzoek heeft beslist. Ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.