

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door

4049928

Kenmerk

Vergadering

Gemeenteraad

Vergaderdatum

18 mei 2017

Jaargang en nummer

2017 21

Vaststelling bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e Herziening.

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e Herziening dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPACTUALIDGLR1HERZ-VA1.gml met de ondergrond NL.IMRO.0344.BPACTUALIDGLR1HERZ-VA1.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 18 mei 2017

De griffier

mr. M. van Halbeek

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden,
Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening

Februari 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN ACTUALISERING DIVERSE GEBIEDEN, LEIDSCHER RIJN E.O. 1 ^E HERZIENING	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	4
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>4</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>4</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
	ZIENSWIJZE 1	7
	ZIENSWIJZE 2	8
	ZIENSWIJZE 3	9
	ZIENSWIJZE 4	13
	ZIENSWIJZE 5	13
	ZIENSWIJZE 6	13
	BIJLAGE 1: ZIENSWIJZENLIJST.....	16
	BIJLAGE 2: ANONIEME ZIENSWIJZEN.....	17

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening

Het plangebied betreft de volgende gebieden in Leidsche Rijn:

1. Winkelcentrum Terwijde;
2. Van Lawick van Pabstlaan 1A (Veldhuizen);
3. twee kavels aan de Haarlerberg, gelegen naast Haarlerberg 52 (Veldhuizen);
4. Voorn, gelegen rondom de Strijlandweg, inclusief de woningen gelegen aan Strijlandweg 1/1A en Park Voorn 3;
5. Rijksstraatweg e.o., betreffende de lintbebouwing aan Rijksstraatweg nummers 6 t/m 34, en het achterliggend bedrijventerrein grenzend aan de noordzijde van de Strijkviertelplas (deel Rijnvliet en deel Oudenrijn);
6. Strijkviertel/Rijnvliet, betreffende het Sportpark Rijnvliet en ten zuiden hiervan het gebied Strijkviertel tot aan de grens met de A12, en de Strijkviertelplas;
7. lintbebouwing langs de smalle Themaat en Thematerweg en achterliggende natuurgebied;
8. gebied gelegen nabij het verkeersplein Hooggelegen.

Het doel van het bestemmingsplan is om de algemene regels met betrekking tot parkeergelegenheid uit het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' te herzien door deze aan te passen aan het geldende parkeerbeleid.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

Bijlage 1, achterin dit document, bevat de lijst met indieners. In bijlage 2 (apart document) zijn kopieën van alle zienswijzen opgenomen.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 28 oktober 2016 tot en met donderdag 8 december 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Er zijn geen zienswijzen buiten de termijn (zie ook de paragrafen 1.3.1 en 1.3.5) ontvangen.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt zo mogelijk wel in bijlage 2 opgenomen, zodat iedereen, dus ook de gemeenteraad, kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad stelt de indieners van zienswijzen in de gelegenheid om hun zienswijze tijdens een raadsinformatieavond toe te lichten. Op zo'n avond kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Als er geen zienswijzen zijn ingediend en de gemeenteraad consultatie niet nodig vindt, wordt het bestemmingsplan alleen geagendeerd op een raadsinformatieavond, als de gemeenteraad dat nodig vindt.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen van omwonenden binnen gekomen. Deze zienswijzen hebben met name betrekking op de mogelijke parkeerdruk die zou worden veroorzaakt door de herziening van de algemene regels aan het geldende beleid en de ontwikkeling van bouwblok D, 20 woningen en 40 appartementen, aan de Jazzboulevard. Eén van deze zienswijze heeft betrekking op het volgens indien niet voldoen aan de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Tevens is er één zienswijze binnengekomen van de eigenaar van winkelcentrum Terwijde. Deze zienswijze heeft ook betrekking op de mogelijke parkeerdruk die zou worden veroorzaakt door de herziening van de algemene regels en de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De zienswijzen worden in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport uitgebreid samengevat en van commentaar voorzien.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Toevoeging van hoofdstuk Inleidende regels luidende:
Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e Herziening met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPACTUALIDGLR1HERZ-ON01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.3.1.2 Aanpassing artikel 2

In artikel 2 wordt een zin toegevoegd: Het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat de navolgende artikelen worden herzien:

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

De titel van artikel 2 is aangepast ter verduidelijking. De regel waarin wordt verwezen naar de Bouwverordening komt te vervallen. Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014 (Stb. 2014, 458) is het niet meer mogelijk om stedenbouwkundige bepalingen, waaronder parkeereisen die zijn opgenomen in artikel 2.5.30, in de gemeentelijke bouwverordening op te nemen. Eisen met betrekking tot parkeren moeten nu opgenomen worden in bestemmingsplannen.

2.3.2.1 Aanpassing titel artikel 2

In artikel 2 wordt de titel van het artikel in het ontwerp: 'Bestemmingsbepalingen' vervangen door de volgende tekst: Herziening van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.'.

2.3.2.2 Vervallen deel artikel 2 onder a

In artikel 2 onder a komt onderstaande tekst uit het ontwerp te vervallen.

c. de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:

- 1.de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- 2.de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- 3.het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- 4.laad- en losmogelijkheden;
- 5.de ruimte tussen bouwwerken.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de onderbouwing van het plan.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

De regel waarin wordt verwezen naar de Bouwverordening komt te vervallen. Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties 2014 (Stb. 2014, 458) is het niet meer mogelijk om stedenbouwkundige bepalingen, waaronder parkeereisen die zijn opgenomen in artikel 2.5.30, in de gemeentelijke bouwverordening op te nemen. Eisen met betrekking tot parkeren moeten nu opgenomen worden in bestemmingsplannen. De oude bepaling wordt met de herziening niet meer opgenomen.

2.3.4.1 Aanpassing paragraaf 3.3 van de toelichting

In paragraaf 3.3, komt onderstaande tekst van het ontwerp te vervallen:

c. de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:

- 1.de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- 2.de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- 3.het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- 4.laad- en losmogelijkheden;
- 5.de ruimte tussen bouwwerken.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Indiener stelt dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de SVBP2012 en derhalve niet zorgvuldig is voorbereid. Een bestemmingsplan, ook wanneer het enkel een actualisering betreft, moet voorzien zijn van een digitale verbeelding waarop zowel bestemmingen als aanduidingen zichtbaar moeten zijn. Het bestemmingsplan zoals dat er nu ligt, is enkel voorzien van een contour. Indiener is van mening dat alle bestemmingen, inclusief aanduidingen en dergelijke in het plan moeten worden overgenomen voordat het ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Reactie

Het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening' betreft geen actualisering zoals in de zienswijze wordt gesteld, maar een herziening. Bij een herziening kunnen uitsluitend de onderdelen die wijzigen meegenomen worden. Dit kan ook alleen een onderdeel van de regels betreffen. Het plangebied hoeft in dit geval niet vlakdekkend gevuld te zijn met bestemmingen. Bij vaststelling van de herziening blijft het vigerende moederplan 'Actualisering diverse gebieden Leidsche Rijn e.o.' voor de overige onderdelen van kracht. Er wordt een zin in artikel 2 toegevoegd ter verduidelijking hiervan. Deze zin luidt als volgt: Het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat de navolgende artikelen worden herzien:

2. Indiener stelt dat de planregels niet conform SVBP2012 zijn opgesteld. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de verplichte opbouw. Indiener stelt, gezien het voornemen van het college om het moederplan slechts op onderdelen te actualiseren, per hoofdstuk aanpassingen te beschrijven. Noodzakelijk hierbij is het opnemen van een directe verwijzing naar de overige geldende regels. Dat is nu niet gebeurd. Ter verduidelijking verwijst indiener naar het Wijzigingsplan Buitengebied Woudrichem – Bloemweg 4 met IMRO-idn NL.IMRO.0874.BUITWP201201-VSG1 van de gemeente Woudrichem.

Reactie

Er moet rekening worden gehouden met de opbouw van de planregels zoals omschreven in hoofdstuk 6 van de SVBP2012. Echter de planregels hoeven niet alle onderdelen te bevatten. De opbouw van de planregels wordt aangevuld met het hoofdstuk Inleidende regels.

Het plan waar indiener naar verwijst is een wijzigingsplan. Een wijzigingsplan heeft echter een andere systematiek dan een herziening. Bij vaststelling van de herziening blijft het vigerende moederplan 'Actualisering diverse gebieden Leidsche Rijn e.o.' voor de overige onderdelen van kracht. Er wordt een regel toegevoegd ter verduidelijking hiervan. Zie de reactie onder 1 voor deze regel. In de regels is aangegeven welke onderdelen van het moederplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' worden herzien.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 en 2.3.1.2 is aangegeven.

Zienswijze 2

1. Indiener is het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening'. Hij is het niet eens met de omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking voor een appartementencomplex en woningen aan de Jazzboulevard. Indiener heeft hier een zienswijze over ingediend. In die zienswijze heeft indiener aangegeven waarom hij het onjuist vindt dat het tekort aan parkeerplaatsen bij deze ontwikkeling wordt afgewenteld op de openbare ruimte. Dit is in strijd met het parkeerbeleid van de gemeente en wordt door indiener in strijd geacht met de zorgvuldige belangenafweging die moet plaatsvinden. Tevens worden in de zienswijze punten aangehaald die betrekking hebben op de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag van bovengenoemde omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking.

Reactie

Indiener is het niet eens met de omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking die verleend is voor een appartementencomplex en woningen aan de Jazzboulevard. De mogelijkheid om bezwaar hiertegen in te dienen verloopt via de procedure van de omgevingsvergunningaanvraag. Deze procedure is al in gang gezet. De omgevingsvergunning is verleend op 6 november 2016. Het is niet meer mogelijk om zienswijzen en bezwaar tegen de omgevingsvergunning in te dienen. De beroepsprocedure is op dit moment nog niet afgerond. De herziening staat los van de omgevingsvergunningprocedure.

2. Indiener stelt dat in het oorspronkelijke bestemmingsplan ('Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.') terecht wordt geëist dat aan de parkeervraag, als gevolg van een nieuw project, moet worden voldaan binnen die bestemming. Als dit uitgangspunt losgelaten wordt, dan kan onmogelijk vastgesteld worden op welk moment en waar aan de vraag naar parkeerplaatsen wordt voldaan. Er kunnen uitbreidingen plaatsvinden in het winkelcentrum of uitbreiding van het aantal woningen, waardoor het in het openbaar gebied drukker kan worden. Dat houdt in dat als verschillende bestemmingen de parkeervraag in elkaars bestemming kwijt kunnen, een tekort aan parkeerplaatsen van verschillende bestemmingen elkaar kunnen gaan overlappen. Indiener geeft tevens aan dat niet vast te stellen is hoeveel verkeersbewegingen er zullen zijn en welke gevolgen dit heeft voor de verkeersveiligheid.

Reactie

Conform het beleid uit de Nota Stallen en Parkeren is het in Utrecht gangbaar dat parkeerplekken door middel van dubbelgebruik optimaal worden benut. In bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' is een regeling opgenomen die geen juiste vertaling blijkt te zijn van het beleid zoals dat beschreven is in de Nota Stallen en Parkeren. De nieuwe regeling, zoals opgenomen in de herziening, is de juiste vertaling van het geldende beleid. De ontwikkelingen rondom winkelcentrum Terwijde zijn in het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' mogelijk gemaakt door middel van een uit te werken bestemming. De nieuwe regeling verandert niks aan bouwmogelijkheden en de huidige bestemmingen. Eventueel benodigde onderzoeken inzake verkeer komen bij een uitwerkingsplan aan bod.

3. Indiener vindt het opmerkelijk dat de herziening een oplossing beoogt te bewerkstelligen voor een tekort aan parkeerplaatsen voor het appartementencomplex, waar apart een omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking in procedure is gebracht. Indiener stelt dat het onmogelijk is om in die omgevingsvergunning voor het voldoen aan de parkeerbehoefte te verwijzen naar een bestemmingsplan, die op het moment van vergunningverlening nog niet vastgesteld is en waarbij de parkeerbehoefte niet eenduidig en objectief vast te stellen is.

Reactie

Het doel van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening' is niet het bewerkstelligen van een oplossing voor de parkeersituatie ter plaatse van het appartementencomplex. Het doel van het bestemmingsplan is om de algemene regels met

betrekking tot parkeergelegenheid uit het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' te herzien door deze aan te passen aan het geldende parkeerbeleid. Deze algemene regels worden in alle nieuwe bestemmingsplannen gehanteerd, door de verwijzing naar de Nota Stallen en Parkeren is hiermee een juiste vertaling van het beleid gewaarborgd.

De indiener stelt in zijn zienswijze dat er voor het voldoen aan de parkeerbehoefte wordt verwezen naar een bestemmingsplan die op het moment van vergunningverlening nog niet vastgesteld is. De eerder verleende omgevingsvergunning bouwblok D (Jazz) is op 22 juni 2016 op basis van de verkeerde gronden verleend. In de verleende vergunning werd verwezen naar een parkeerartikel in het bestemmingsplan, waar het bouwplan niet aan zou voldoen. Daarom had de omgevingsvergunning met de uitgebreide Wabo-procedure voorbereid moeten worden. Het college heeft dan ook besloten om tijdens de bezwaarschriftprocedure een nieuwe beslissing op de aanvraag voor te bereiden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is specifiek het afwijken van de oude parkeerregeling aangevraagd. De nieuwe omgevingsvergunning is verleend op 6 november 2016. Het is niet meer mogelijk om zienswijzen en bezwaar tegen de omgevingsvergunning in te dienen. Het beroep van de omgevingsvergunning loopt op dit moment bij de Rechtbank Midden Nederland. De uitspraak wordt eind februari 2017 verwacht.

In het verleden is in het Stedenbouwkundig Plan voor winkelcentrum Terwijde en later ook het inrichtingsplan Terwijde meer parkeercapaciteit opgenomen dan er op basis van de woning- en winkelprogramma's noodzakelijk was. Insteek was dat deze parkeercapaciteit in openbaar gebied kon worden ingezet voor onder andere de ontwikkeling van bouwblok D (Jazz). De aanvraag omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking voor bouwblok D (Jazz). Voor het bouwplan (Jazz) is een parkeerbalans opgesteld conform de Nota Stallen en Parkeren. In de parkeerbalans worden de extra aanlegde openbare parkeerplaatsen bij winkelcentrum Terwijde meegenomen. Om te onderzoeken of de extra aanlegde parkeerplaatsen, zoals omschreven in het Stedenbouwkundig Plan voor winkelcentrum Terwijde en later ook in het Inrichtingsplan winkelcentrum Terwijde, nog steeds aanwezig zijn, is in opdracht van de gemeente een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte die voort komt uit de ontwikkeling van bouwblok D (Jazz).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 3

1. Bij het indienen van de zienswijze gaat het indiener specifiek om het gebied binnen het plangebied dat is aangeduid als Winkelcentrum Terwijde. Indiener begrijpt niet dat binnen een en hetzelfde plangebied deelgebieden worden aangewezen alwaar een verruiming van de parkeermogelijkheden, althans een verschuiving daarvan naar de openbare weg, vanuit de inpandige mogelijkheden en voorzieningen op eigen terrein, planologische aanvaardbaar wordt geacht. Parkeergedrag zal niet bepaald worden door binnen een plangebied weer gebieden aan te wijzen waar verruimde mogelijkheden gelden zonder dat de effecten daarvan op de ruimere omgeving zijn meegewogen. Dit is niet alleen een formeel gebrek dat aan de planvorming ten grondslag ligt, maar dit brengt ook in ruimere zin met zich mee dat omwonenden net buiten het plangebied nodeloos met de verruimde parkeermogelijkheden worden geconfronteerd. Dit gebied is juist ingericht met minder parkeervoorzieningen. Dit probleem wordt versterkt indien buiten de huidige aanwezige deelgebieden nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd waar dezelfde normstelling wordt gehanteerd.

Reactie

In de directe omgeving van het Winkelcentrum Terwijde vigeert bestemmingsplan Terwijde, welke op 29 mei 2013 geheel onherroepelijk in werking is getreden. In dit bestemmingsplan is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen. Naar aanleiding van een uitspraak van de AbRS 9

september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, r.o. 14.4 wordt nu in alle bestemmingsplannen een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen waarin wordt verwezen naar de Nota Stallen en Parkeren voor wat wordt verstaan onder voldoende parkeergelegenheid. Deze nieuwe regeling is ook opgenomen in deze herziening.

Alle gerealiseerde projecten zijn getoetst aan de Nota Stallen en Parkeren. Conform het beleid uit de Nota Stallen en Parkeren is het in Utrecht gangbaar dat parkeerplekken door middel van dubbelgebruik optimaal worden benut. De herziening verandert daar niks aan. In het verleden is in het Stedenbouwkundig Plan voor winkelcentrum Terwijde en later ook in het Inrichtingsplan winkelcentrum Terwijde veel meer parkeercapaciteit opgenomen dan er op basis van de woning- en winkelprogramma's noodzakelijk was. De benodigde parkeervoorzieningen zijn bij winkelcentrum Terwijde beschikbaar.

2. Indiener verwijst naar diverse berichten in de media die wijzen op een toenemende filedruk en een groeiende mobiliteit. Indiener stelt dat een planwetgever deze maatschappelijke ontwikkelingen in een wijziging of actualisering van een bestemmingsplan behoort te betrekken. Het lijkt ten onrechte dat er geen gevolg aan is gegeven of anders onvoldoende is meegewogen in de planoverwegingen.

Reactie

Het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening' heeft als doel de algemene regels met betrekking tot parkeergelegenheid uit het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' te herzien door deze aan te passen aan het geldende parkeerbeleid. Maatschappelijke ontwikkelingen zijn destijds bij de vaststelling van de Nota Stallen en Parkeren in 2013 meegenomen. De regeling is zo opgesteld dat toekomstige wijzigingen van het parkeerbeleid kunnen worden opgevangen. Aanpassing van de Nota Stallen en Parkeren is niet aan de orde. Wijzigingen van het parkeerbeleid behoeft geen wijziging van de regeling.

3. Indiener stelt dat uit het kader van artikel 2.5.30 van de bouwverordening van gemeente Utrecht nog altijd als uitgangspunt hanteert dat inpandig hoe dan ook in een bepaalde mate van parkeerruimte moet zijn voorzien. De doelstellingen die in het ontwerp zijn opgenomen, doorkruisen dit uitgangspunt echter en staan zelfs haaks op het geldende uitgangspunt.

Reactie

Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties 2014 (Stb. 2014, 458) is het niet meer mogelijk om stedenbouwkundige bepalingen, waaronder parkeereisen die zijn opgenomen in artikel 2.5.30, in de gemeentelijke bouwverordening op te nemen. Dit in verband met het vervallen van de artikelen 8, vijfde lid, 9 en 10 van de Woningwet. Eisen met betrekking tot parkeren moeten nu opgenomen worden in bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' bevat een regeling die verwijst naar de Bouwverordening. Door middel van een ambtshalve wijziging is deze regel, artikel 39.1 lid c, komen te vervallen. Artikel 2.5.30 van de Bouwverordening is vervangen door artikel 3.1.2 lid 2 onder a Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel geeft de gemeente de bevoegdheid om naar beleidsregels te verwijzen. Met de huidige parkeerregeling, zoals opgenomen in deze herziening wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Er wordt verwezen naar het beleid uit de Nota Stallen en Parkeren.

4. Indiener geeft aan dat de Nota Stallen en Parkeren inmiddels bijna vier jaar oud is en het niet vast staat dat deze onveranderd zal blijven gedurende de periode dat de actualisering van het bestemmingsplan van kracht zal blijven. Een daadwerkelijke onderbouwing van hetgeen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd mogelijk te maken of juist onmogelijk te maken, is niet gebleken of anderszins in dermate beperkte omschrijvingen dat daarmee niet de grondslag van een goede ruimtelijke ordening kan worden gelegd.

Reactie

De regeling is zo opgesteld dat toekomstige wijzigingen van het parkeerbeleid kunnen worden opgevangen. Aanpassing van de Nota Stallen en Parkeren is niet aan de orde. Wijziging van het parkeerbeleid behoeft geen wijziging van de regeling.

5. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 3.2 aangegeven dat het niet altijd mogelijk en wenselijk is om binnen de bestemming (veelal de woonbestemming) voldoende parkeergelegenheid te realiseren en dat daartoe op basis van voornoemde nota de regeling wordt aangepast. Indiener vindt dit opvallend omdat het vigerende bestemmingsplan van recente datum is, namelijk zelfs van na de datum van de voornoemde nota en in een vastgesteld bestemmingsplan de meest recente en actuele ruimtelijke ontwikkelingen worden geacht te zijn opgenomen. De noodzaak om daar van af te wijken kon onmogelijk liggen in een dergelijke beknopte omschrijving en zo weer ten grondslag worden gelegd aan het schrappen van artikel 41 inzake de algemene regels met betrekking tot de parkeergelegenheid in het vigerende plan.

Reactie

In bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' is een regeling opgenomen die geen juiste vertaling blijkt te zijn van het beleid zoals dat beschreven is in de Nota Stallen en Parkeren. Naar aanleiding van een uitspraak van de AbRS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, r.o. 14.4 wordt nu in alle bestemmingsplannen een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen waarin wordt verwezen naar de Nota Stallen en Parkeren voor wat wordt verstaan onder voldoende parkeergelegenheid. Deze nieuwe regeling is ook opgenomen in deze herziening.

6. Het overhevelen van voldoende parkeergelegenheid van binnen de bestemde voorziening naar andere omliggende bestemmingen moet worden beschouwd als het creëren van een nieuw probleem dat onnodig op de openbare ruimte wordt afgewenteld zonder dat daarvoor binnen de bestaande voorzieningen de benodigde ruimte bestaat. Het maakt het uitgangspunt in paragraaf 6.3 van de toelichting, dat binnen de bestaande situatie de bestaande parkeergelegenheid als voldoende en daarmee als te hanteren norm geldt, discutabel, zodat deze niet ten grondslag kan liggen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Alle gerealiseerde projecten zijn getoetst aan de Nota Stallen en Parkeren. Conform het beleid uit de Nota Stallen en Parkeren is het in Utrecht gangbaar dat parkeerplekken door middel van dubbelgebruik optimaal worden benut. Daarmee wordt geen nieuw probleem veroorzaakt.

7. Indiener stelt dat er geen enkele omstandigheid is die zich verzet tegen het blijven opnemen en als zodanig bestemmen van parkeervoorzieningen binnen een gebied of daarbij behorende bestemming, zoals al zeer lang en wijdverbreid wordt toegepast.

Reactie

Het blijven opnemen van de parkeerregeling zoals deze in bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' is opgenomen blijkt uit de uitspraak AbRS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, r.o. 14.4 niet juridisch houdbaar te zijn. De voorwaardelijke verplichtingen over parkeren zoals deze is opgenomen in de herziening onder algemene bouw- en gebruiksregels is door de Raad van State geformuleerd.

8. Indiener geeft aan dat de Nota Stallen en Parkeren in bijlage 1 Nota parkeernormen Fiets en Auto noemt dat de crisis in de bouw wordt betrokken om kritischer te kijken naar parkeerinvesteringen. Daaruit blijkt volgens indiener dat een andere afweging wordt gebruikt die niet het woon- en leefklimaat of de planologische indeling of gebruik bepaalt. Bovendien kan deze motivering niet stand houden omdat de recessie inmiddels een gepasseerd station is. Verdergaand met bijlage 1 valt indiener op dat dubbelgebruik van parkeerruimte niet is uitgewerkt voor onderhavige gebieden en hoe deze parkeercapaciteit ook door een ieder kan

worden benut. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan verwijst naar de normen uit de Nota en genoemde bijlage, maar een koppeling of onderbouwing in die toelichting blijft echter achterwege.

Reactie

De voorwaardelijke verplichting verwijst naar de Nota Stallen en Parkeren, waarmee een koppeling wordt gelegd tussen het bestemmingsplan en de Nota Stallen en Parkeren. In de Nota Stallen en Parkeren is het geldende beleid beschreven. De Nota Stallen en Parkeren is in deze bestemmingsplanprocedure geen onderwerp van discussie. Daarbij komt dat tegen beleid dat is opgesteld door de gemeente geen beroep of bezwaar mogelijk is.

9. Indiener verwijst naar de parkeerdrukmeting Terwijde van mei 2016, uitgevoerd door Groen Licht Verkeersadviezen BV te Tilburg. Hieruit blijkt dat er ruimschoots voldoende parkeervoorzieningen in het gebied aanwezig zijn. Indiener stelt dat dit onderzoek niet bij de voorgenomen planologische ontwikkeling in het te actualiseren bestemmingsplan wordt betrokken omdat een aanzienlijk deel van dit gebied nabij Winkelcentrum Terwijde nog niet bebouwd is. Dit kan een vertekend beeld geven. Bovendien betwist indiener dat een onderzoek met niet meer dan drie metingen op drie verschillende momenten niet als voldoende representatief kan worden aangemerkt.

Reactie

Het bestemmingsplan voorziet slechts in een herziening van de algemene regels en niet in een ontwikkeling. De parkeerdrukmeting is uitgevoerd ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de ontwikkelingen van bouwblok D aan de Jazzboulevard. Uit de parkeerdrukmeting blijkt inderdaad dat er nog voldoende parkeerplekken in het openbaar gebied zijn. De parkeerdrukmeting staat niet ter discussie in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

10. Indiener stelt dat met de toevoeging van artikel 39.2 kennelijk beoogd wordt de doelstelling van de parkeernota (de leefbaarheid van woonwijken aantrekkelijk te maken voor bijvoorbeeld voetgangers en fietsers middels het opheffen van parkeerplaatsen) vorm te geven op planologische wijze in het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat de nota niet aangeeft in welke alternatieven dan voor de bestaande parkeervoorzieningen is voorzien. De doelstelling verhoudt zich niet met het uitgangspunt dat de beschikbare parkeercapaciteit op eigen terrein juist optimaal gebruikt moet worden van de nota. Voor de wijken die afgelopen decennia zijn gebouwd kan dit niet als beginsel van ruimtelijke ordening worden gehanteerd.

Reactie

Zie voor de beantwoording zienswijze 2 onder 2. Daarnaast wordt opgemerkt dat de doelstelling van de Nota Stallen en Parkeren ongewijzigd blijft.

11. De locatie waar indiener woont is gelegen in de nabijheid van een gebied met een hoge verkeersaantrekkende werking, namelijk een winkelcentrum en een treinstation. In de nota wordt dit ook nadrukkelijk aangemerkt als een locatie die parkeeroverlast kan veroorzaken in omliggende buurten. Indiener stelt dat de parkeerdruk tevens wordt verhoogd doordat het gebied onder zone B2 'Stedelijk zonder betaald parkeren' valt. Het nieuw in te voeren artikel 40.2 inzake de voorwaardelijke verplichting is dusdanig algemeen en ruim van opzet dat niet kan worden herleid waar, op welke locatie dan wel de nabijheid tot de bestemming of het gebruik daarvan, daar invulling aan moet worden gegeven. Daarbij is evenmin betrokken in hoeverre die verplichting niet conflicteert met het bestaande gebruik en de bestemming van die nieuwe locatie.

Reactie

De voorwaardelijke verplichting zoals die is opgenomen in de herziening verwijst naar de Nota Stallen en Parkeren. Deze voorwaardelijke verplichting eist dat er voldoende parkeerplekken conform de Nota Stallen en Parkeren aanwezig zijn. Er wordt dus bij elke ontwikkeling aan de Nota Stallen en Parkeren getoetst.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 4

1. Zienswijze 4 is inhoudelijk nagenoeg identiek aan zienswijze 2.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 5

1. Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening'. Het bezwaar betreft in het bijzonder deelplan D van het uitwerkingsplan winkelcentrum Terwijde, waarop een bouwplan van 60 woningen voorzien is. Indiener stelt dat een deel van de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omgeving. Dit is in strijd met de gemeentelijke regelgeving.

Reactie

Zie voor de beantwoording zienswijze 2 onder 2.

2. Indiener stelt dat de gemeente dit na bezwaren van omwonenden heeft ontdekt en toen heeft besloten tot een stuk gelegenheidsregelgeving, met als resultaat deze herziening.

Reactie

Er is geen sprake van gelegenheidsregelgeving. Naar aanleiding van de uitspraak AbRS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, r.o. 14.4 van de Raad van State wordt de nieuwe regeling, waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen is, toegepast in alle nieuwe bestemmingsplannen.

3. Indiener stelt dat er onvoldoende is aangetoond dat de omgeving de parkeerlast van de te bouwen woningen kan dragen. Er zal volgens de indiener na realisatie van de bouw grote parkeeroverlast ontstaan. Dat zal nog meer het geval zijn als ook deelplan E wordt ontwikkeld. In de genoemde eerste herziening wordt voor dit plan ook alvast de mogelijkheid geopend om te voorzien in minder parkeerplaatsen dan wooneenheden.

Reactie

De regeling uit deze herziening regelt dat voldaan wordt aan het parkeerbeleid zoals is opgenomen in de Nota Stallen en Parkeren. Nieuwe ontwikkelingen worden altijd getoetst aan het parkeerbeleid. Door in de voorwaardelijke verplichting te verwijzen naar het beleid uit de Nota Stallen en Parkeren is dit afdwingbaar.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze 6

1. Indiener is ermee bekend dat de parkeerregel uit het vigerende plan onvoldoende waarborg biedt om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een

omgevingsvergunning en verwijst hiervoor naar de uitspraak AbRS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, r.o. 14.4. Indiener stelt dat het ontwerpplan niet alleen voorziet in een reparatie van het parkeerartikel, maar ook in een materiële wijziging van het toetsingskader c.q. de gehanteerde parkeernorm. Het ontwerpplan kent namelijk niet langer de verplichting dat de parkeerbehoefte van een te realiseren functie dient te worden voorzien binnen de bestemming waarvan de parkeerbehoefte uitgaat.

Reactie

De gehanteerde parkeernorm zoals deze zijn opgenomen in bijlage 1 van de Nota Stallen en Parkeren zijn niet gewijzigd. De regeling is zo opgesteld dat toekomstige wijzigingen van het parkeerbeleid kunnen worden opgevangen. Aanpassing van de Nota Stallen en Parkeren is niet aan de orde. Wijziging van het parkeerbeleid heeft geen wijziging van de regeling. Voor verdere beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2 van zienswijze 2.

2. Vanwege deze materiële wijziging stelt indiener dat de parkeerbehoefte die samenhangt met de bestemming 'Wonen' wordt afgewenteld op gronden die bestemd zijn voor 'Gemengd', waaronder ook winkelcentrum Terwijde. Indiener geeft als voorbeeld het bouwplan aan de Jazzboulevard waarbij reeds – vooruitlopend op de vaststelling van het ontwerpplan van de nieuwe parkeernormen wordt uitgegaan. Indiener vreest dat de bestaande parkeergelegenheid voor alle gebruikers (huurders en bezoekers) van het winkelcentrum, zal worden benut om de parkeerdruk van nog te realiseren functies permanent af te wentelen. Dit zorgt voor een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en het ondernemings- en winkelklimaat. Gevolgen zijn: langer moeten zoeken naar een parkeerplaats, mogelijkheid dat deze niet binnen aanvaardbare loopafstand is te vinden. Indiener heeft zodoende belang bij het behoud van het vereiste dat binnen de eigen bestemming voorzien wordt in het opvangen van de gerealiseerde parkeerbehoefte.

Reactie

Zie voor de beantwoording zienswijze 3 onder 1 en zienswijze 2 onder 3.

3. Indiener geeft een suggestie voor een nieuwe planregel om bovenstaande problematiek te voorkomen. Namelijk:

39.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat **op eigen terrein** voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. Indien niet op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, kan bij omgevingsvergunning van die eis worden afgeweken aan de hand van de afwijkingsregels uit paragraaf 5.2 (Afwijkingen) van de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013.**
- c. Als de onder a en b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Reactie

Naar aanleiding van de uitspraak AbRS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, r.o. 14.4 van de Raad van State wordt de voorwaardelijke verplichting toegepast in alle plannen. Deze standaard is door de Raad van State geformuleerd en wordt daarmee aanvaardbaar geacht. De gemeente hecht veel waarde aan een standaard regel voor de hele stad. Het aanpassen van deze regeling is niet wenselijk.

4. Indiener geeft aan dat indien de raad vasthoudt aan het ontwerpplan zoals dat ter inzage is gelegd, de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgestelde wijziging waarbij de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omgeving nog inzichtelijk moeten worden gemaakt. Een dergelijke analyse is achterwege gebleven zodat er onvoldoende onderzoek naar de gevolgen heeft plaatsgevonden, en keuzes niet op een juiste manier zijn gemotiveerd. Evenmin

is inzichtelijk gemaakt wat de overige ruimtelijke gevolgen zijn van de voorgestelde wijziging ten aanzien van verkeersbewegingen, verkeerveiligheid, luchtkwaliteit en andere aanverwante zaken. Indien er wordt gegeven als voorbeeld waarbij reeds – vooruitlopend op de vaststelling van het ontwerpplan – van de nieuwe parkeernormen wordt uitgegaan het bouwplan aan de Jazzboulevard, dat 40 appartementen en 20 eengezinswoningen omvat.

Reactie

De herziening van de regeling met betrekking tot parkeren verandert niks aan bouwmogelijkheden en de huidige bestemmingen. De herziening voorziet slechts in een aanpassing van de algemene regels en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De algemene regel met betrekking tot parkeergelegenheid in bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' bepaalt het volgende: de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden mogen daarvoor slechts gebruikt worden wanneer voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen binnen die bestemming gerealiseerd of in stand gehouden wordt. Het is echter niet altijd mogelijk en wenselijk om binnen de bestemming (veelal de woonbestemming) voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Waardoor het niet toegestaan is de bestemming als zodanig te gebruiken. Daarnaast is het in Leidsche Rijn gebruikelijk dat parkeren (o.a. bezoekersparkeren) grotendeels plaatsvindt in de openbare ruimte (veelal de verkeersbestemming). De regeling in bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' voldoet niet aan de Nota Stallen en Parkeren. De regeling uit deze herziening regelt dat voldaan wordt aan het parkeerbeleid zoals is opgenomen in de Nota Stallen en Parkeren. De ontwikkelingen rondom winkelcentrum Terwijde zijn in het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' mogelijk gemaakt door middel van een uit te werken bestemming. Eventueel benodigde onderzoeken voor toekomstige ontwikkelingen komen bij een uitwerkingsplan aan bod.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Bijlage 1: zienswijzenlijst

Nr.	Indiener	Adres	Datum Ontvangst
1	Omwonende	Utrecht	24 november 2016
2	Omwonende, vertegenwoordigd door Stichting Achmea Rechtsbijstand	Postbus 4116 7320 AC Apeldoorn	5 december 2016
3	Omwonende, vertegenwoordigd door SRK Rechtsbijstand	Postbus 3020 2700 LA Zoetermeer	5 december 2016
4	VvE gebouw Estrada 1, vertegenwoordigd door Stichting Achmea Rechtsbijstand	Postbus 4116 7320 AC Apeldoorn	5 december 2016
5	Omwonenden	Utrecht	6 december 2016
6	ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V. vertegenwoordigd door VanGoud Advocaten B.V.	Postbus 91 6800 AB Arnhem	9 december 2016

Bijlage 2: Anonieme zienswijzen

De gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e herziening.

Datum: 15 november 2016

Geachte raadsleden,

Mijn zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0344.BPACTUALIDGLR1HERZ-ON01. Het door het college beoogde doel van het bestemmingsplan, namelijk het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan, is duidelijk. Ik denk echter dat de wijze waarop het plan is opgesteld niet voldoet aan SVBP2012 en derhalve niet zorgvuldig is voorbereid.

Verbeelding

Een bestemmingsplan, ook wanneer het enkel een actualisering betreft, moet voorzien zijn van een digitale verbeelding waarop zowel bestemmingen als aanduidingen zichtbaar moeten zijn. Het bestemmingsplan, zoals het nu als ontwerp ter inzage ligt, is enkel voorzien van een contour en voldoet daarmee niet aan de SVBP2012. Ook wanneer op ruimtelijkeplannen.nl informatie wordt opgevraagd binnen het plangebied blijkt niet wat de ter plaatse geldende bestemming zou zijn. Voor zover ik kan overzien, moeten alle bestemmingen in het plangebied, inclusief aanduidingen ed., in het plan worden opgenomen voordat het ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.



Regels

Ook de planregels zijn niet opgesteld conform SVBP 2012. Aan de volgende verplichte opbouw voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet:

- Hoofdstuk 1 – Inleidende regels,
- Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels,
- Hoofdstuk 3 – Algemene regels, en

- Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Gezien de voornemen van het college om het moederplan slechts op onderdelen te actualiseren is het mogelijk per hoofdstuk de aanpassingen te beschrijven. Het is dan echter wel noodzakelijk in de regels een directe verwijzing op te nemen naar de overige geldende regels. Die is nu helemaal niet opgenomen.

Ter verduidelijking verwijs ik u naar onderstaand bestemmingsplan, waar wel de naar mijn mening benodigde verwijzing in zit:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0874.BUITWP201201-VSG1/r_NL.IMRO.0874.BUITWP201201-VSG1.html

Ik hoop dat mijn voorgaande overwegingen duidelijk zijn. Mocht het nou vragen oproepen of een verdere verduidelijking wenselijk zijn dan hoor ik dat graag. En mocht ik het bij het verkeerde eind hebben, dan ontvang ik graag een inhoudelijke reactie waarom dat zo is, zodat ik er nog wat van kan leren.

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Met




Gemeente Utrecht
Ingekomen d.d.

24 NOV 2016



Gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke & Ec. Ontwikkeling

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

1008





AANTEKENEN R212908492

Gemeenteraad Utrecht,

Afd. REO, t.a.v. [REDACTED]

Postbus 8406

3503 RK UTRECHT

Stichting Achmea Rechtsbijstand

Postbus 4116

7320 AC Apeldoorn

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon [REDACTED]

Fax [REDACTED]

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

22 november 2016

Ons zaaknummer

R212908492

Behandeld door

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Uw kenmerk

Geachte raadsleden en griffier,

Tot mij wendden zich [REDACTED]

[REDACTED] in UTRECHT met het verzoek hun belangen te behartigen in het volgende.

Clënten zijn het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e herziening (productie I). Dit plan heeft voor cliënten zeer nadelige gevolgen. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Clënten zijn het niet eens met de omgevingsvergunning voor een appartementencomplex en woningen aan de Jazzboulevard, waarop zij eerder een zienswijze hebben ingediend (productie II).

In die zienswijze hebben zij gemotiveerd aangegeven waarom zij het onjuist vinden dat voor het tekort aan parkeerplaatsen onder het nieuwe te realiseren appartementencomplex parkeerplaatsen worden aangesproken in het winkelgebied.

De parkeervraag voor het nieuw te realiseren appartementencomplex wordt grotendeels op de openbare ruimte afgewenteld. Dit is volstrekt in strijd met de parkeernota die in uw gemeente geldt. Er zijn problemen te verwachten. Natuurlijk zijn de nieuwe bewoners in het bezit van een of meerdere auto's. Bij het bouwplan worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Clënten stellen dat dit onvoldoende is gezien het aantal bewoners, zeker gezien in samenhang met de benodigde parkeerruimte voor bezoekers van de geplande en andere nog te realiseren woningen en voor bezoekers van het winkelcentrum.

Het bouwproject voorziet niet in de vereiste aantal parkeerplaatsen.

Rekeningnummer [REDACTED]

Kvk [REDACTED] Apeldoorn

Ten onrechte wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit is in strijd met uw eigen beleid en achten mijn cliënten in strijd met de zorgvuldige belangenafweging die moet plaatsvinden.

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan hoort in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht, dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van een project. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is. De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologische relevante aspecten te bevatten, die bij het project zijn betrokken.

Kortom, in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond, dat het project past binnen het betrokken gebied. Ook moet daaruit blijken hoe het zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het project meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

Het paraplu bestemmingsplan poogt een oplossing te vinden voor een niet bestaand probleem. Zoals in het oorspronkelijk bestemmingsplan terecht wordt geëist, moet aan de parkeervraag, als gevolg van een nieuw project, worden voldaan binnen die bestemming. De gedachte daarachter is dat als de parkeervraag afgewenteld wordt op de openbare ruimte, het van te voren niet zeker is of voldaan kan worden aan het aantal minimaal aanwezig zijnde parkeerplaatsen op grond van de algemeen in Nederland gehanteerde Crow-normen.

Als dit uitgangspunt losgelaten wordt, dan kan onmogelijk vastgesteld worden op welk moment en waar aan de vraag aan parkeerplaatsen wordt voldaan: Een winkelcentrum kan binnen de bestemming uitgebreid worden, net als een appartementencomplex binnen de bestemming voor meer huishoudens gerealiseerd kan worden dan vooraf in het bestemmingsplan berekend. Daardoor kan het ook in het openbaar gebied drukker worden.

Dat houdt in dat als verschillende bestemmingen de parkeervraag in elkaars bestemming kwijt kunnen, een tekort aan parkeerplaatsen van verschillende bestemmingen elkaar kunnen gaan overlappen. Dat houdt in dat als binnen een bestemming minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan op grond van die bestemming en de feitelijke realisatie nodig is, en die parkeervraag

Vervolg op de brief van
22 november 2016

Bestemd voor

Bladnummer
3

wordt opgelost door parkeerplaatsen in een andere bestemming vast te leggen, die parkeerplaatsen in die andere bestemming al toebedeeld zouden kunnen zijn aan een andere bestemming met ook een parkeertekort.

Als er in dit bestemmingsplan vooraf niet duidelijk wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor alle omringende gebieden, en hoeveel parkeerplaatsen per bestemming nodig zijn voor de functies in dit plangebied, er nooit van te voren vastgelegd kan worden hoeveel parkeerplaatsen overblijven voor een tekort aan parkeerplaatsen elders.

Zo is het opmerkelijk dat dit paraplu bestemmingsplan in feite een oplossing beoogt te bewerkstelligen voor een tekort aan parkeerplaatsen voor het appartementencomplex, waar apart een omgevingsvergunning voor in procedure is gebracht. Het is dus onmogelijk om in die omgevingsvergunning voor het voldoen aan de parkeerbehoefte te verwijzen naar een bestemmingsplan, die op het moment van vergunningverlening nog niet vastgesteld is en waarbij de parkeerbehoefte niet eenduidig en objectief vast te stellen is.

Door het verplaatsen van de parkeerplaatsen, voor andere bestemmingen, is ook niet vast te stellen hoeveel verkeersbewegingen er zullen zijn binnen een bestemming en plangebied, en welke gevolgen dit heeft voor de verkeersveiligheid.

Om al deze redenen verzoek ik u dit bestemmingsplan niet vast te stellen, zolang niet op objectieve en vooraf bepaalbare wijze de totale parkeerbehoefte per bestemming en per deelgebied is vastgesteld, en zolang in het omringende gebied niet is vastgesteld hoe hoog de parkeerdruk is in dat gebied en in hoeverre dat in relatie staat tot dit plangebied. Daarnaast dient gewaarborgd te worden dat per bestemming voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, gelet op de maximale invulling per bestemming en rekening houdend met een vooraf vastgesteld maximum aantal huishoudens.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer [REDACTED] Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R212908492. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

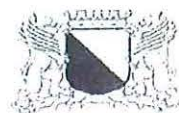
Hoogachtend en met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Stichting Achmea Rechtsbijstand

Productie I

Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e herziening



Gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van Utrecht maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van 28 oktober 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden Leidsche Rijn, e.o. 1e herziening, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPACTUALIDGLR1HERZ-ON01gml.

Plangebied en doelstelling

Het plangebied betreft de volgende gebieden in Leidsche Rijn:

1. Winkelcentrum Terwijde;
2. Van Lawick van Pabstlaan 1A (Veldhuizen);
3. twee kavels aan de Haarlerberg, gelegen naast Haarlerberg 52 (Veldhuizen);
4. Voorn, gelegen rondom de Strijlandweg, inclusief de woningen gelegen aan Strijlandweg 1/1A en Park Voorn 3;
5. Rijksstraatweg e.o., betreffende de lintbebouwing aan Rijksstraatweg nummers 6 t/m 34, en het achterliggend bedrijventerrein grenzend aan de noordzijde van de Strijkviertelplas (deel Rijnvliet en deel Oudenrijn);
6. Strijkviertel/Rijnvliet, betreffende het Sportpark Rijnvliet en ten zuiden hiervan het gebied Strijkviertel tot aan de grens met de A12, en de Strijkviertelplas;
7. Lintbebouwing langs de smalle Themaat en Thematerweg en achterliggende natuurgebied;
8. gebied gelegen nabij het verkeersplein Hooggelegen.

Het doel van het bestemmingsplan is om de algemene regels met betrekking tot parkeergelegenheid uit het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' te herzien door deze aan te passen aan het geldende parkeerbeleid.

Inzien

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van vrijdag 28 oktober 2016 gedurende zes weken, dus tot en met donderdag 8 december 2016 in het Stadskantoor, Stadsplateau 1, 5e verdieping, 3521 AZ, Utrecht.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar:

- via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl; (deze versie is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies)

- via de gemeentelijke website www.utrecht.nl/bestemmingsplannen.

Zienswijze

Gedurende de bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan indienen bij:

De gemeenteraad van Utrecht

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Onder vermelding van: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e herziening.

Voor het mondeling indienen van zienswijzen kunt u tijdens werkdagen telefonisch (op nummer 030-2860 [REDACTED] b.g.g. 030- 2860 [REDACTED]) een afspraak maken tot drie werkdagen vóór de afloop van de termijn van terinzagelegging.

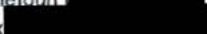
U kunt een zienswijze niet via e-mail of anderszins digitaal indienen.

Productie II

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

AANTEKENEN R212908492
College B & W gemeente Utrecht
Postbus 8406
3503 RK UTRECHT

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 
Fax 
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
16 september 2016
Onderwerp
zienswijze projectbesluit

Ons zaaknummer
R212908492
Uw kenmerk

Behandeld door


Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendden zich 
 in UTRECHT met het verzoek hun belangen te behartigen in het volgende.

Clënten zijn het niet eens met de ontwerp omgevingsvergunning voor een appartementencomplex en woningen aan de Jazzboulevard (productie I). Dit plan heeft voor cliënten zeer nadelige gevolgen. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De afwijking van het bouwproject ten opzichte van het bestemmingsplan hoort in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht, dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is. De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologische relevante aspecten te bevatten, die bij het bouwproject zijn betrokken.

Kortom, in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond, dat het bouwproject past binnen het betrokken gebied. Ook moet daaruit blijken hoe het zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

De hoogte van het complex is 20 meter hoog, hoger dan welke gebouw in de omgeving ook. Dit massieve en hoge complex is op geen enkele manier stedenbouwkundig te rechtvaardigen, zorgt voor grote schaduwwerking voor de appartementen en woningen in de omgeving waaronder die van

Rekeningnummer 
Kvk  Apeldoorn

cliënten. De maximale bouwhoogte is 18 meter volgens het bestemmingsplan, waarbij voor afwijking met maximaal 10% gekeken moet worden naar het straat- en bebouwingbeeld, de woonsituatie, en aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De afwijking is meer dan 10%. Des te meer dient u te motiveren waarom u voor dit gebouw wenst af te wijken van de maximale bouwhoogte, die overigens pas zeer onlangs is vastgesteld, het betreft een zeer actueel bestemmingsplan. Naar de mening van cliënten schiet uw motivering om af te wijken van de maximale bouwhoogte op alle genoemde aspecten te kort.

Parkeeroverlast

De parkeervraag wordt grotendeels op de openbare ruimte afgewenteld. Dit is volstrekt in strijd met de parkeernota die in uw gemeente geldt. Er zijn problemen te verwachten. Natuurlijk zijn de nieuwe bewoners in het bezit van een of meerdere auto's. Bij het bouwplan worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Cliënten stellen dat dit onvoldoende is gezien het aantal bewoners, zeker gezien in samenhang met de benodigde parkeerruimte voor bezoekers van de geplande woningen en voor bezoekers van het winkelcentrum. Het bouwproject voorziet niet in de vereiste aantal parkeerplaatsen. Dit klemt te meer, omdat in de omgeving nu al onvoldoende parkeermogelijkheden zijn, althans onvoldoende parkeerplaatsen om het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein van het nieuwe appartementencomplex op te kunnen vangen. Gevolg daarvan is, dat in de omgeving ernstige tot zeer ernstige parkeeroverlast ontstaat. Cliënten vragen zich af hoe de gemeente dit probleem denkt te voorkomen.

Ten onrechte wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit is in strijd met uw eigen beleid en acht mijn cliënt in strijd met de zorgvuldige belangenafweging die moet plaatsvinden.

Toename verkeersbewegingen

De realisering van het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Hierdoor is dan ook sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens cliënten kan deze verkeersdruk niet voldoende worden opgevangen in het nu nog rustige gebied.

Welstand

Het plan voldoet volgens de welstandscommissie aan de redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies is onvoldoende gemotiveerd. Uit het besluit blijkt dan ook niet waarom het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Cliënten betwijfelen of de welstandscommissie wel gekeken heeft naar de gevolgen van de bouw van de woningen voor de situatie van de omliggende percelen. Het bouwplan valt in de betreffende omgeving uit de toon vanwege de afwijkende vorm, hoogte en kleur.

Vervolg op de brief van
16 september 2016

Bestemd voor

Bladnummer
3

De privacy van cliënten wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het plan gaat over de bouw van een appartementencomplex met een hoogte van 20 meter in de buurt van de woning van cliënten. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex in hun woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.

Cliënten dreigt door het bouwplan haar vrije uitzicht te verliezen

Nu hebben cliënten een ruim uitzicht. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject aan de zijde van de Rijnkennemerlaan. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënten een onaanvaardbare beperking.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht in het appartement van cliënten. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Cliënten vrezen voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoeken de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.

Cliënten verwachten dat zij lichthinder zullen ondervinden

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverspilling en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde zal dalen na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om een lagere bebouwing met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te eisen, waardoor geen of minder planschade te verwachten valt.

Vervolg op de brief van
16 september 2016

Bestemd voor

Bladnummer
4

Cliënten vragen u de ontwerp vergunning niet te verlenen.
En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en de vergunning aan te passen.

Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer [REDACTED]
Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons
zaaknummer R212908492 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Productie I

- Overheidsorganisaties : Gemeente

Indien u ongewenst te veel of te weinig berichten ontvangt dan raden wij u aan uw huidige instellingen te wijzigen. Dit kan via de onderstaande optie "Wijzigen e-mailservice." Een overzicht van de berichten kunt u vinden via

https://zoek.overheid.nl/berichten_over_uw_buurt_eenvoudig_zoeken.

[Wijzigen e-mailservice](#)

[Afmelden e-mailservice](#)

[Meer informatie over e-mailservice](#)

[Veelgestelde vragen over Berichten over uw buurt](#)

Er is vandaag 1 nieuw bericht voor u gevonden.

Berichten met betrekking tot een adres in de gemeente

Gemeente

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het bouwen van 20 woningen en 40 appartementen voor Jazzboulevard te Utrecht, HZ_WABO-16-07164

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het bouwen van 20 woningen en 40 appartementen voor Jazzboulevard te Utrecht, HZ_WABO-16-07164

Berichttype: omgevingsvergunning

Uitgever: Gemeente Utrecht

Locatie: Utrecht, Filla Fitzgeraldplein

Publicatiedatum: 2016-08-30

<https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2016-119385.html>

[Afmelden e-mailservice](#)

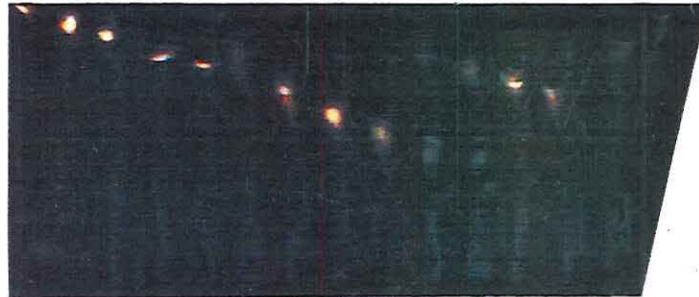
Deze attendering is op 2016-08-31 04:31:43 uur samengesteld.

Deze publicaties zijn voor het grootste gedeelte afkomstig van www.officiëlebekendmakingen.nl, de officiële bron van officiële

overheidsinformatie. De overige publicaties verwijzen naar de website van de betreffende overheidsorganisatie. De overheden zelf zijn verantwoordelijk voor de volledigheid en de inhoud van de collectie. Ook zorgen de overheden zelf voor het beheer en de actualisatie van de collectie die wordt getoond. In gevallen waarin zekerheid essentieel is, dient u de juistheid van de tekst te verifiëren in de officiële bronnen. Deze e-mail komt tot stand onder verantwoordelijkheid van het Kennis- en Exploitatiecentrum Officiële Overheidspublicaties.

achmea  rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

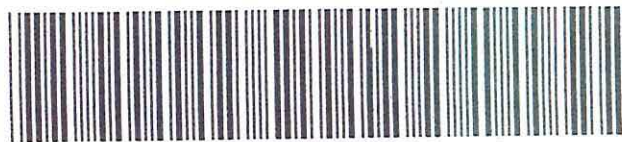
R NL



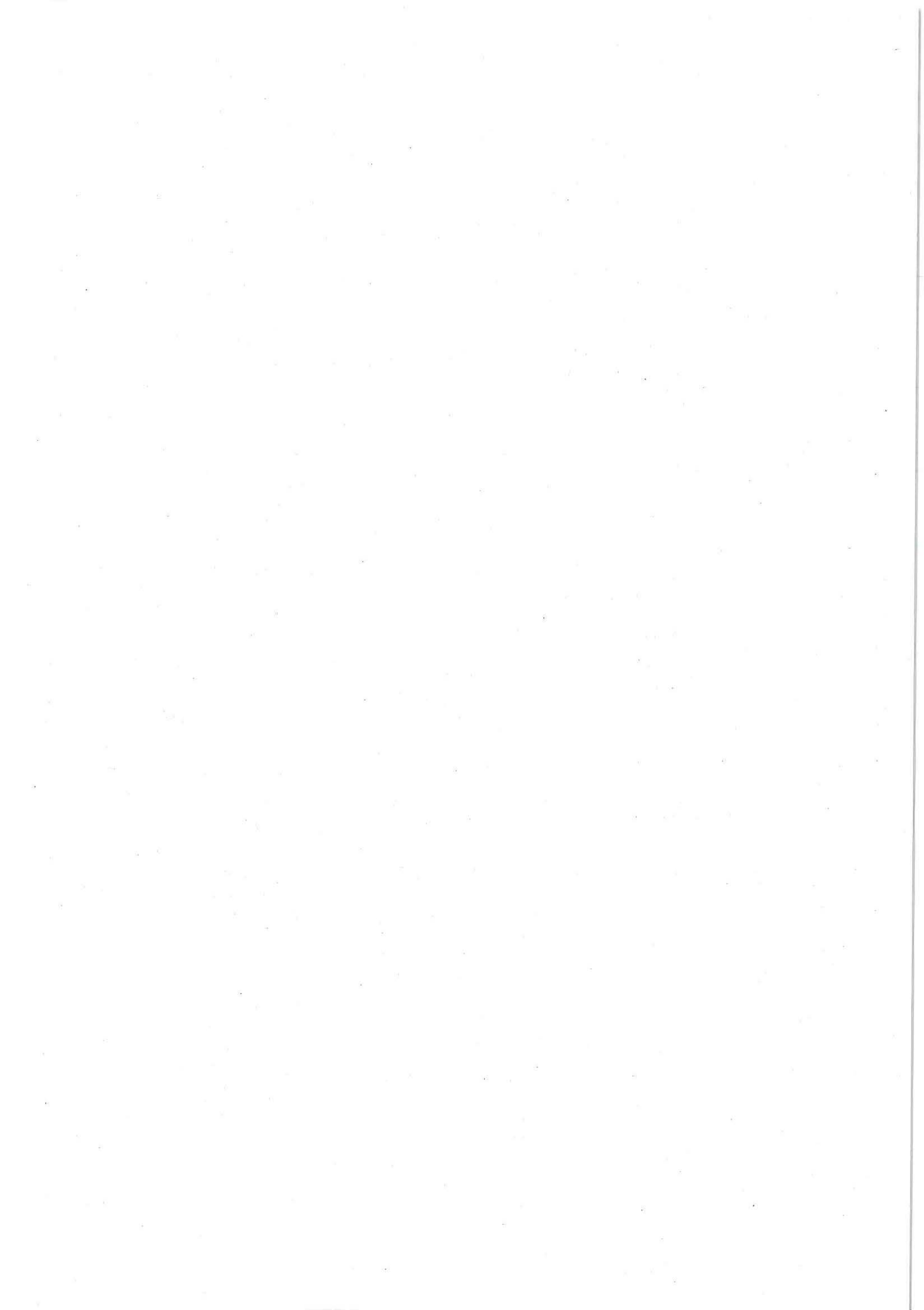
Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC08933697



Ingekomen PLC d.d.

- 5 DEC 2016

Per aangetekende post
Gemeenteraad van Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Zoetermeer, 1 december 2016

Uw kenmerk: NL.IMRO.0344.BPACTUALIDGLR1HERZ-ON01
Ons dossiernummer: 1617771 A.4 SAG
Doorkiesnummer: [REDACTED]
Faxnummer: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden, Leidse Rijn e.o., eerste herziening"; namens [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Heden heeft zich op basis van zijn rechtsbijstandverzekering tot mij gewend [REDACTED],
wonende aan het [REDACTED] Utrecht – hierna te noemen belanghebbende – ter
zake het navolgende.

Belanghebbende heeft kennisgenomen van het ontwerp van het in de aanhef genoemde
bestemmingsplan dat met ingang van 28 oktober 2016 ter inzage is gelegd bij uw organisatie en de
doelstelling heeft om de algemene regels met betrekking tot parkeergelegenheid uit het
bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' te herzien door deze aan te
passen aan het geldende parkeerbeleid.

Namens belanghebbende wens ik heden zienswijzen aan te voeren tegen dit ter inzage gelegde
ontwerpbestemmingsplan. Hierbij verzoek ik uw Raad cq. ambtelijke organisatie om de
correspondentie aangaande deze procedure aan mij te richten en, wellicht ten overvloede vermeld,
daarbij ons dossiernummer te vermelden.

Vergelijkbare procedure (omgevingsvergunning)

Voor uw informatie bericht ik u dat ik op 6 oktober 2016 namens belanghebbende een schriftelijke
zienswijze heb ingediend tegen het ontwerpbesluit van uw College van 30 augustus 2016 inzake de
activiteiten bouwen van 20 woningen en 40 appartementen op het perceel gelegen aan het adres
Jazzboulevard 50 te Utrecht. Het kenmerk van die procedure luidt HZ_WABO-16-07164 en het
besluit is in die procedure genomen op 17 november 2016. Een beroep bij de Rechtbank volgt wellicht
binnenkort.

Belanghebbendenbegrip

Het gaat belanghebbende bij het indienen van zienswijzen specifiek om het (deel)gebied binnen het plangebied in Leidsche Rijn dat is aangeduid als Winkelcentrum Terwijde.

Weliswaar woont belanghebbende net buiten dit deelgebied, maar heeft hij rechtstreeks zicht op dat specifieke gebied en blijft de afstand tot zijn woning beperkt tot niet meer dan enkele tientallen meters.

Bovendien zijn de effecten van de doelstellingen indien deze in de praktijk zouden worden gebracht, ook merkbaar in de straat waar belanghebbende woonachtig is en daarmee kan redelijkerwijze worden gesteld dat de [REDACTED] daarmee belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Inhoudelijk

In de eerste plaats kan niet worden gevolgd dat binnen een en hetzelfde plangebied deelgebieden worden aangewezen alwaar een verruiming van de parkeermogelijkheden, althans een verschuiving daarvan naar de openbare weg vanuit de inpandige mogelijkheden dan wel de beschikbare voorzieningen op eigen terrein, planologisch aanvaardbaar wordt geacht. In dat opzicht geldt dat zich ook geen grenzen of anderszins duidelijke fysieke verschillen voordoen in de terreinafbakening zodat het plangebied van Leidsche Rijn in dit specifieke deel als een coherent geheel moet worden gezien.

Bij het zoeken naar een geschikte of aanwezige parkeerplek zal de automobilist, los van de vraag waar hij of zij vandaan is komen rijden en wat diens bestemming of doeleinde is in de omgeving, zich zo goed als zeker niet laten leiden door de voorgestelde plangrenzen. Parkeergedrag zal daarmee niet bepaald worden door binnen een plangebied weer gebieden aan te wijzen waar verruimde mogelijkheden gelden zonder dat de effecten daarvan op de ruimere omgeving zijn meegewogen.

Dit is niet alleen een formeel gebrek dat aan de planvorming tot op heden ten grondslag ligt, maar dat ook in ruimere zin met zich meebrengt dat omwonenden net buiten dat gebied nodeloos met de verruimde parkeermogelijkheden worden geconfronteerd. Immers, dat gebied is juist ingericht op minder parkeervoorzieningen in openbaar gebied zodat bezoekers en servicediensten die buiten het deelgebied van winkelcentrum Terwijde hun bestemming hebben met parkeerproblemen te maken krijgen.

Dit probleem wordt vervolgens weer versterkt indien buiten de huidige aanwezige deelgebieden nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd waar dezelfde normstelling wordt gehanteerd. Evenmin kan dit worden aangemerkt als een goed en zo efficiënt mogelijk gebruik van de feitelijk beperkt beschikbare ruimte of grond dat binnen een plangebied beschikbaar is, zeker als daar de mogelijkheid voor bestaat om inpandig via ondergrondse garages in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Demografische ontwikkelingen

Recent zijn in diverse media berichten aan te treffen die wijzen op een toenemende filedruk en een groeiende mobiliteit. Met andere woorden, meer mensen maken gebruik van de auto en zullen dat de komende jaren gaan doen, hetgeen meer voertuigen op de weg zal brengen en de vraag naar meer parkeervoorzieningen zal doen toenemen.^{1 2}

¹ <http://www.crow.nl/mobiliteit-en-gedrag/nieuws-mobiliteit-en-gedrag/december-2015/kim-voorspelt-meer-files>

² <http://download.cbs.nl/pdf/2015-transport-en-mobiliteit-2015.pdf>

Dit wordt vooral in de hand gewerkt door een aantrekkelijke economie, vergrijzing in combinatie met hoog eigen auto bezit, lagere brandstofprijzen, de ligging van het plangebied nabij de snelwegen A2 en wellicht de A12 alsmede het gegeven dat met de forse toename van het aantal tijdelijke banen (jaarcontracten bijvoorbeeld) mensen minder snel blijken te verhuizen in de omgeving van de locatie van de nieuwe baan.

Een planwetgever hoort deze maatschappelijke ontwikkelingen in een wijziging of actualisering van een bestemmingsplan te betrekken omdat het van invloed is binnen de geldende duur van een bestemmingsplan en ten onrechte lijkt hieraan geen gevolg te zijn gegeven of anders onvoldoende te zijn meegewogen in de planoverwegingen. Hierdoor zijn onjuiste gevolgtrekkingen genomen ten aanzien van de planontwikkeling terwijl ervan mag worden uitgegaan dat deze lijnen ook voor Utrecht Terwijde / Leidsche Rijn van toepassing zijn.

Gemeentelijke bouwverordening

Voorts blijkt in dat kader dat artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Utrecht nog altijd als uitgangspunt hanteert dat in pandig hoe dan ook in een bepaalde mate van parkeer ruimte moet zijn voorzien. De doelstellingen die in het ontwerp zijn opgenomen, doorkruisen dit uitgangspunt echter en staan zelfs haaks op het geldende uitgangspunt.

Daartoe verwijs ik naar de toelichting die bij dit artikel behoort en als volgt luidt:

“Het is zeer moeilijk aan te geven, wat in algemene zin een niet te overvloedig minimumaantal parkeerplaatsen dient te zijn. De daarom per omgevingsvergunning voor het bouwen te bepalen normstelling hangt af van onder meer de grootte van het gebouw, de ligging in de gemeente, het te verwachten aantal bezoekers, c.q. bewoners of gebruikers, de eventuele aanwezigheid van openbaar vervoer en de frequentie daarvan, het tijdstip waarop de bezoekers gewoonlijk komen, en de mogelijke uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. De gemeenteraad heeft in de nota “Stallen en Parkeren” (2013) het parkeerbeleid van de Gemeente Utrecht weergegeven. In uitwerking op deze nota zijn in de nota Parkeernormen Fiets en Auto (2013) parkeernormen vastgelegd *met als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein wordt geregeld*. De normen zijn gedefinieerd binnen een bandbreedte teneinde optimale flexibiliteit in te bouwen en maatwerk te bieden.

Naast de locatie is bij de normering rekening gehouden met de functie van bouwwerken, zoals wonen, werken, winkels en de overige mobiliteitskenmerken van gebruikers en/of bezoekers.”

Uit het cursief gedrukte deel blijkt reeds dat parkeren op eigen gebied de standaard of heersende norm is en een verschuiving van parkeervoorzieningen naar de openbare weg daarmee conflicteert.

Voor zover het standpunt wordt gehanteerd dat de aanvullende werking van de bouwverordening hier wordt beperkt door de toevoeging van artikel 39.1, sub c. van het ontwerpbestemmingsplan, in het bijzonder sub 1. en 2., dan moet op voorhand worden gesteld dat deze onderdelen slechts betrekking hebben op de bereikbaarheid van gebouwen hetgeen niet als de benodigde parkeervoorziening kan worden aangemerkt.

Normen nota “Stallen en Parkeren (2013)”

Deze nota blijkt inmiddels bijna vier jaar oud te zijn en het staat niet vast dat deze onveranderd zal blijven gedurende de periode dat de actualisering van het bestemmingsplan van kracht zal blijven. Dit werkt derhalve op zich al tegen de toepassing van deze nota als kader voor inpassen van parkeerbeleid

in planologische zin.

In het verlengde daarvan geldt dat de Nota dermate algemeen van opzet is en in het bijzonder als uitgangspunten hanteert het fietsgebruik in Utrecht en betaald parkeren. Een daadwerkelijke onderbouwing van hetgeen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd mogelijk te maken of juist onmogelijk te maken, is niet gebleken of anderszins in dermate beperkte omschrijvingen dat daarmee niet de grondslag van een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gelegd.

In hoofdstuk 3 van de toelichting, behorende bij de actualisering van het onderhavige bestemmingsplan, wordt in paragraaf 3.2 aangegeven dat het niet altijd mogelijk en wenselijk is om binnen de bestemming (veelal de woonbestemming) voldoende parkeergelegenheid te realiseren en dat daartoe op basis van voornoemde nota de regeling wordt aangepast.

Dit is op zich opvallend te noemen omdat het onderhavige bestemmingsplan van recente datum is, namelijk zelfs van na de datum van de voornoemde nota en in een vastgesteld bestemmingsplan de meest recente en actuele ruimtelijke ontwikkelingen worden geacht te zijn opgenomen. De noodzaak om daar van af te wijken kan onmogelijk liggen in een dergelijke beknopte omschrijving en zo weer ten grondslag worden gelegd aan het schrappen van artikel 41 inzake de algemene regels met betrekking tot de parkeergelegenheid uit het actualiseringsplan.

Het overhevelen van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemde voorziening (wonen, maatschappelijk, bedrijf, enzovoorts) naar andere, omliggende bestemmingen moet worden beschouwd als het creëren van een nieuw probleem dat onnodig op de openbare ruimte wordt afgewenteld zonder dat daar binnen de bestaande voorzieningen de benodigde ruimte voor bestaat.

Het maakt in ieder geval het uitgangspunt in paragraaf 6.3 (bladzijde 15 van de toelichting) dat binnen de bestaande situatie de bestaande parkeergelegenheid als voldoende en daarmee als te hanteren norm geldt dusdanig discutabel maakt dat deze niet aan de actualisering ten grondslag kan worden gelegd. Iedere onderbouwing daartoe ontbreekt in alle beschikbare stukken die behoren bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

Er is geen enkele omstandigheid die zich verzet tegen het blijven opnemen en als zodanig bestemmen van parkeervoorzieningen binnen een gebied of daarbij behorende bestemming, zoals al zeer lang en wijdverbreid is toegepast. Waar in Bijlage 1: Nota Parkeernormen Fiets en Auto op blad 17 de crisis in de bouw wordt betrokken om kritischer te kijken naar parkeerinvesteringen, dan blijkt daaruit dat juist een geheel andere afweging wordt gebruikt die niet het woon- en leefklimaat of de planologische indeling of gebruik bepaalt. Bovendien kan deze motivering ook niet langer standhouden omdat de recessie inmiddels dusdanig gepasseerd station is dat de bouwsector weer bijna draait op een niveau van voor 2008³.

Verdergaand met deze Bijlage valt op dat bijvoorbeeld een dubbelgebruik van parkeerruimte voor bijvoorbeeld werknemers overdag en bewoners in de avond niet is uitgewerkt voor de onderhavige gebieden en hoe deze parkeercapaciteit ook door een ieder kan worden benut. Evenmin wordt rekening gehouden met factoren als bijvoorbeeld een aanvaardbare loopafstand naar of van parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2016/47/kwartaalmonitor-bouw-derde-kwartaal-2016>

De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan verwijst naar de normen uit de Nota en genoemde Bijlage maar een koppeling of onderbouwing in die toelichting blijft echter achterwege hetgeen de ruimte openlaat voor onduidelijk en/of zeer ruime interpretaties.

Voor zover de parkeerdrukmeting Terwijde van mei 2016, uitgevoerd door Groen Licht Verkeersadviezen BV te Tilburg, waaruit zou blijken dat daarmee ruimschoots parkeervoorzieningen in het onderhavige deelgebied aanwezig zijn. Dit onderzoek kan echter niet bij de voorgenomen planologische ontwikkeling in het te actualiseren bestemmingsplan worden betrokken omdat een aanzienlijk deel van dit gebied nabij winkelcentrum Terwijde nog niet is bebouwd. Daardoor is de parkeerdruk dusdanig beperkt dat een vertekend beeld zou worden gegeven indien dit onderzoek als representatief beeld zou worden gebruikt. Bovendien moet worden betwist dat een onderzoek met niet meer dan drie metingen op drie verschillende momenten niet als voldoende representatief kan worden aangemerkt.

Gewijzigde artikelen bestemmingsplan

Met de toevoging van artikel 39.2 in het ontwerpbestemmingsplan wordt kennelijk beoogd de doelstelling van de parkeernota vorm te geven op planologische wijze in het bestemmingsplan en wel door de leefbaarheid van woonwijken aantrekkelijk te maken voor bijvoorbeeld voetgangers en fietsers middels het opheffen van parkeerplaatsen⁴. Dat is althans aangeduid als de samenvatting van het beleid dienaangaande, maar na bestudering van deze nota blijkt niet in welke alternatieven dan voor de bestaande parkeervoorzieningen is voorzien. Deze parkeergelegenheden kunnen immers voor verwijdering in aanmerking komen, hetgeen op zichzelf een strijdigheid vormt met het verplaatsen van parkeervoorzieningen naar de openbare ruimte, maar bovenal brengt het een verschuiving van problemen met zich mee en leefbaarheid van een omgeving wordt uiteindelijk mede bepaald door voldoende parkeergelegenheid die beschikbaar moet zijn.

De doelstelling verhoudt zich daarmee dan ook niet met het uitgangspunt dat is geformuleerd op bladzijde 43 van de Nota, namelijk dat de beschikbare parkeercapaciteit op eigen terrein juist optimaal moet worden gebruikt. Dit zal wellicht in de binnenstad vanwege haar bouw de afgelopen eeuwen wellicht minder aan de orde zijn omdat de wegstructuur aldaar van oudsher zich niet leent voor veelvuldig autogebruik met bijbehorende parkeervoorzieningen, maar voor de wijken die de afgelopen decennia zijn gebouwd, kan dat niet als beginsel van ruimtelijke ordening worden gehanteerd.

In de onderhavige situatie knelt dat in het bijzonder omdat de locatie waar belanghebbende woont is gelegen in de nabijheid van een gebied met een hoge verkeersaantrekkende werking, namelijk een winkelcentrum en een treinstation. In de Nota wordt dat op bladzijde 46 ook nadrukkelijk aangemerkt als een locatie die parkeeroverlast kan veroorzaken in omliggende buurten. Tevens is de omgeving onder de Gebiedsindeling parkeernormen onder zone B2 aangeduid als 'Stedelijk zonder betaald parkeren' hetgeen de parkeerdruk verder verhoogt.

De omschrijving in het nieuw in te voeren artikel 40.2 inzake de voorwaardelijke verplichting dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden, is dusdanig algemeen en ruim van opzet dat niet kan worden herleid waar – op welke locatie dan wel de nabijheid tot de bestemming of het gebruik daarvan – daar invulling aan moet worden gegeven. Daarbij is evenmin bij betrokken in hoeverre die verplichting niet conflicteert met het bestaande gebruik en de bestemming van die nieuwe locatie. Een belangenconflict zal daarmee blijven bestaan.

⁴ Onder andere bladzijde 23, 25 en 37 van de Nota.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens belanghebbende beleeft om het ontwerp van het bestemmingsplan niet vast te stellen in de vorm zoals deze ter inzage is gelegd omdat sprake is van een strijd met een goede ruimtelijke ordening en de belangen van [REDACTED] onevenredig worden getroffen.

Ik verzoek uw Raad en gemeentelijke organisatie mij op de hoogte te houden over de procedure met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,
SRK Rechtsbijstand

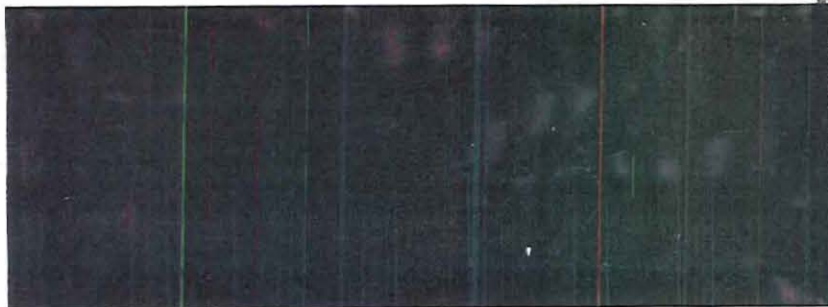




RECHTSBIJSTAND

Postbus 3020 ■ 2700 LA Zoetermeer

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Ingekomen op d.d.:

- 5 DEC 2016

Post op rekening

R NL



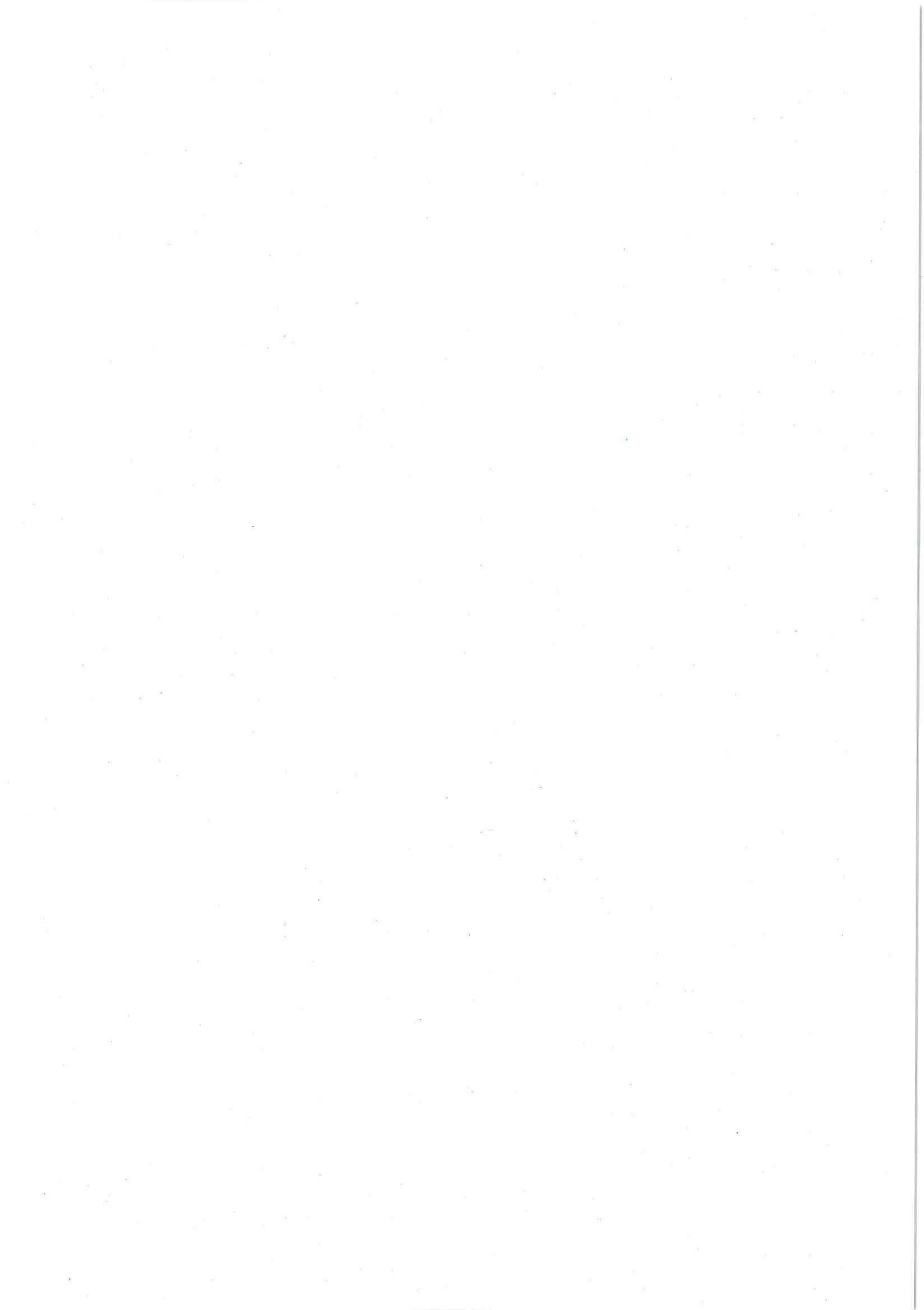
Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC08645783



Ingekomen PLC d.d.

- 5 DEC 2016

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

AANTEKENEN R212938812

Gemeenteraad Utrecht,

Afd. REO, t.a.v. [REDACTED]

Postbus 8406

3503 RK UTRECHT

Dellaertweg 1
Leiden

Telefoon [REDACTED]

Fax [REDACTED]

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

1 december 2016

Ons zaaknummer

R212938812

Behandeld door

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Uw kenmerk

Aanwezig van maandag t/m vrijdag

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich de VvE gebouw Estrada I, wonende aan de [REDACTED] in
UTRECHT, met het verzoek haar belangen te behartigen in het volgende.

Clïente is het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche
Rijn e.o. 1^e herziening. Dit plan heeft voor cliënte zeer nadelige gevolgen. Haar zienswijze licht ik toe
in deze brief.

Clïente is het niet eens met de omgevingsvergunning voor een appartementencomplex en woningen
aan de Jazzboulevard, waarop zij eerder een zienswijze hebben ingediend (HZ_WABO—1 6—
07164—2016—794).

In die zienswijze heeft cliënte gemotiveerd aangegeven waarom zij het onjuist vindt dat voor het tekort
aan parkeerplaatsen onder het nieuwe te realiseren appartementencomplex parkeerplaatsen worden
aangesproken in het winkelgebied.

De parkeervraag voor het nieuw te realiseren appartementencomplex wordt grotendeels op de
openbare ruimte afgewenteld. Dit is volstrekt in strijd met de parkeernota die in uw gemeente geldt. Er
zijn problemen te verwachten. Natuurlijk zijn de nieuwe bewoners in het bezit van een of meerdere
auto's. Bij het bouwplan worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Clïente stelt dat dit
onvoldoende is gezien het aantal bewoners, zeker gezien in samenhang met de benodigde
parkeerruimte voor bezoekers van de geplande en andere nog te realiseren woningen en voor
bezoekers van het winkelcentrum. Het bouwproject voorziet niet in de vereiste aantal parkeerplaatsen.
De parkeerbehoefte van maar liefst veertig woningen zal daardoor op de omgeving worden
afgewenteld.

Ten onrechte wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit is in strijd met

Rekeningnummer [REDACTED]

Kvk [REDACTED] Apeldoorn

Vervolg op de brief van
1 december 2016

Bestemd voor

Bladnummer
2

uw eigen beleid en acht mijn cliënte in strijd met de zorgvuldige belangenafweging die moet plaatsvinden.

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan hoort in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht, dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van een project. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is. De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologische relevante aspecten te bevatten, die bij het project zijn betrokken.

Kortom, in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond, dat het project past binnen het betrokken gebied. Ook moet daaruit blijken hoe het zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het project meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

Het paraplu bestemmingsplan poogt een oplossing te vinden voor een niet bestaand probleem. Zoals in het oorspronkelijk bestemmingsplan terecht wordt geëist, moet aan de parkeervraag, als gevolg van een nieuw project, worden voldaan binnen die bestemming. De gedachte daarachter is dat als de parkeervraag afgewenteld wordt op de openbare ruimte, het van te voren niet zeker is of voldaan kan worden aan het aantal minimaal aanwezig zijnde parkeerplaatsen op grond van de algemeen in Nederland gehanteerde Crow-normen.

Als dit uitgangspunt losgelaten wordt, dan kan onmogelijk vastgesteld worden op welk moment en waar aan de vraag aan parkeerplaatsen wordt voldaan: Een winkelcentrum kan binnen de bestemming uitgebreid worden, net als een appartementencomplex binnen de bestemming voor meer huishoudens gerealiseerd kan worden dan vooraf in het bestemmingsplan berekend. Daardoor kan het ook in het openbaar gebied drukker worden. Bovendien moet in ogenschouw worden genomen dat momenteel nog lang niet alle winkelunits van het winkelcentrum in gebruik zijn. De toekomstige parkeerbehoefte van het winkelcentrum zal dus aanmerkelijk groter zijn dan nu.

Dat houdt in dat als verschillende bestemmingen de parkeervraag in elkaars bestemming kwijt kunnen, een tekort aan parkeerplaatsen van verschillende bestemmingen elkaar kunnen gaan overlappen. Dat houdt in dat als binnen een bestemming minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan op grond van die bestemming en de feitelijke realisatie nodig is, en die parkeervraag wordt opgelost door parkeerplaatsen in een andere bestemming vast te leggen, die parkeerplaatsen in

Vervolg op de brief van
1 december 2016

Bestemd voor

Bladnummer
3

die andere bestemming al toebedeeld zouden kunnen zijn aan een andere bestemming met ook een parkeertekort.

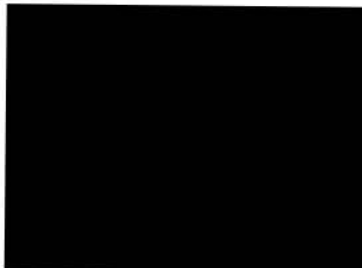
Als er in dit bestemmingsplan vooraf niet duidelijk wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor alle omringende gebieden, en hoeveel parkeerplaatsen per bestemming nodig zijn voor de functies in dit plangebied, er nooit van te voren vastgelegd kan worden hoeveel parkeerplaatsen overblijven voor een tekort aan parkeerplaatsen elders.

Zo is het opmerkelijk dat dit paraplu bestemmingsplan in feite een oplossing beoogt te bewerkstelligen voor een tekort aan parkeerplaatsen voor het appartementencomplex, waar apart een omgevingsvergunning voor in procedure is gebracht. Het is dus onmogelijk om in die omgevingsvergunning voor het voldoen aan de parkeerbehoefte te verwijzen naar een bestemmingsplan, die op het moment van vergunningverlening nog niet vastgesteld is en waarbij de parkeerbehoefte niet eenduidig en objectief vast te stellen is.

Door het verplaatsen van de parkeerplaatsen, voor andere bestemmingen, is ook niet vast te stellen hoeveel verkeersbewegingen er zullen zijn binnen een bestemming en plangebied, en welke gevolgen dit heeft voor de verkeersveiligheid.

Om al deze redenen verzoek ik u dit bestemmingsplan niet vast te stellen, zolang niet op objectieve en vooraf bepaalbare wijze de totale parkeerbehoefte per bestemming en per deelgebied is vastgesteld, en zolang in het omringende gebied niet is vastgesteld hoe hoog de parkeerdruk is in dat gebied en in hoeverre dat in relatie staat tot dit plangebied. Daarnaast dient gewaarborgd te worden dat per bestemming voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, gelet op de maximale invulling per bestemming en rekening houdend met een vooraf vastgesteld maximum aantal huishoudens.

Hoogachtend,

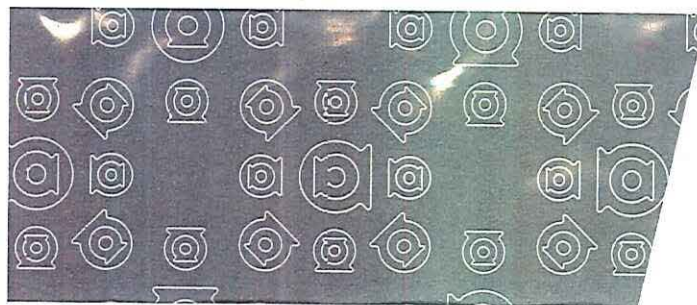


achmea  rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Ingekomen PLC d.d.

- 5 DEC 2016



Post op rekening

R NL



Aangetekend

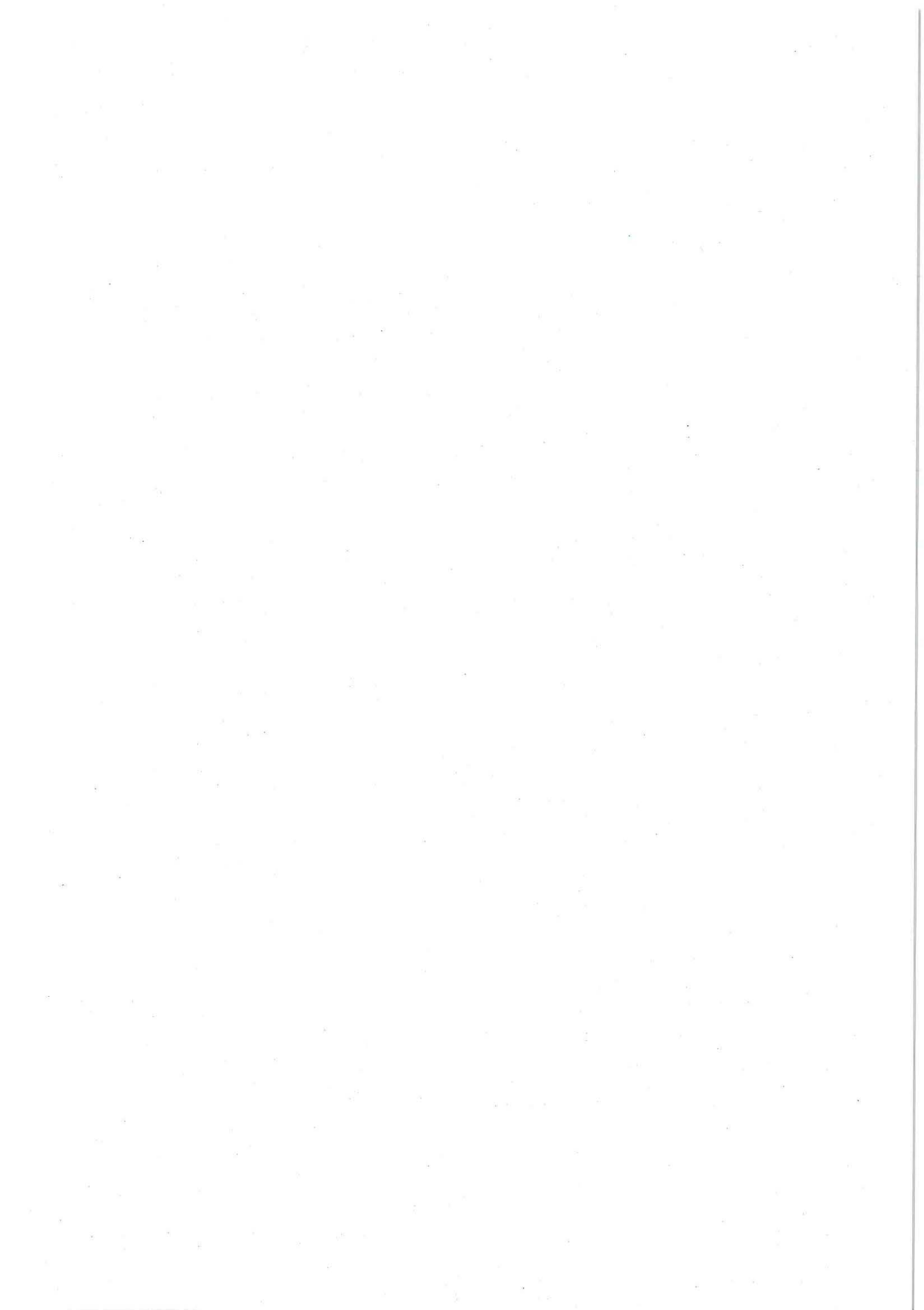
G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC08933754

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn



Inzien uittreksel - Ondervereniging van Eigenaars van de woningen en bedrijfsruimten van het complex Estrade I (Het Tableau) te Utrecht (30285469)

Kamer van Koophandel, 13 april 2016 - 10:32

KvK-nummer 30285469

Rechtspersoon

RSIN	822227836
Rechtsvorm	Vereniging van Eigenaars
Statutaire naam	Ondervereniging van Eigenaars van de woningen en bedrijfsruimten van het complex Estrade I (Het Tableau) te Utrecht
Statutaire zetel	Utrecht
Bezoekadres	[REDACTED] Arnhem
Postadres	Postbus 680, 6800AR Arnhem
Telefoonnummer	[REDACTED]
Internetadres	www.aevego.nl
E-mailadres	vve@aevego.nl
Datum akte van oprichting	28-03-2007
Activiteiten	SBI-code: 94997 - Overige belangenbehartiging Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars

Bestuurders

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum en -plaats	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Datum in functie	06-01-2016 (datum registratie: 25-03-2016)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum en -plaats	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Datum in functie	06-01-2016 (datum registratie: 25-03-2016)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum en -plaats	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Datum in functie	06-01-2016 (datum registratie: 25-03-2016)
Titel	Secretaris
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)

Gegevens zijn vervaardigd op 13-04-2016 om 10.33 uur.

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Dellaertweg 1
Leiden

Telefoon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANTEKENEN R212938812
Gemeenteraad Utrecht,
Afd. REO, t.a.v. [REDACTED]
Postbus 8406
3503 RK UTRECHT

Datum
1 december 2016
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Ons zaaknummer
R212938812
Uw kenmerk

Behandeld door
Mr. [REDACTED]
Aanwezig van maandag t/m vrijdag

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich de VvE gebouw Estrada I, wonende aan de [REDACTED] in UTRECHT, met het verzoek haar belangen te behartigen in het volgende.

Clïente is het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e herziening. Dit plan heeft voor cliënte zeer nadelige gevolgen. Haar zienswijze licht ik toe in deze brief.

Clïente is het niet eens met de omgevingsvergunning voor een appartementencomplex en woningen aan de Jazzboulevard, waarop zij eerder een zienswijze hebben ingediend (HZ_WABO—1 6—07164—2016—794).

In die zienswijze heeft cliënte gemotiveerd aangegeven waarom zij het onjuist vindt dat voor het tekort aan parkeerplaatsen onder het nieuwe te realiseren appartementencomplex parkeerplaatsen worden aangesproken in het winkelgebied.

De parkeervraag voor het nieuw te realiseren appartementencomplex wordt grotendeels op de openbare ruimte afgewenteld. Dit is volstrekt in strijd met de parkeernota die in uw gemeente geldt. Er zijn problemen te verwachten. Natuurlijk zijn de nieuwe bewoners in het bezit van een of meerdere auto's. Bij het bouwplan worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Clïente stelt dat dit onvoldoende is gezien het aantal bewoners, zeker gezien in samenhang met de benodigde parkeerruimte voor bezoekers van de geplande en andere nog te realiseren woningen en voor bezoekers van het winkelcentrum. Het bouwproject voorziet niet in de vereiste aantal parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van maar liefst veertig woningen zal daardoor op de omgeving worden afgewenteld.

Ten onrechte wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit is in strijd met

Rekeningnummer (IBAN [REDACTED])
Kvk [REDACTED] Apeldoorn

uw eigen beleid en acht mijn cliënte in strijd met de zorgvuldige belangenafweging die moet plaatsvinden.

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan hoort in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht, dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van een project. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is. De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologische relevante aspecten te bevatten, die bij het project zijn betrokken.

Kortom, in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond, dat het project past binnen het betrokken gebied. Ook moet daaruit blijken hoe het zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het project meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

Het paraplu bestemmingsplan poogt een oplossing te vinden voor een niet bestaand probleem. Zoals in het oorspronkelijk bestemmingsplan terecht wordt geëist, moet aan de parkeervraag, als gevolg van een nieuw project, worden voldaan binnen die bestemming. De gedachte daarachter is dat als de parkeervraag afgewenteld wordt op de openbare ruimte, het van te voren niet zeker is of voldaan kan worden aan het aantal minimaal aanwezig zijnde parkeerplaatsen op grond van de algemeen in Nederland gehanteerde Crow-normen.

Als dit uitgangspunt losgelaten wordt, dan kan onmogelijk vastgesteld worden op welk moment en waar aan de vraag aan parkeerplaatsen wordt voldaan: Een winkelcentrum kan binnen de bestemming uitgebreid worden, net als een appartementencomplex binnen de bestemming voor meer huishoudens gerealiseerd kan worden dan vooraf in het bestemmingsplan berekend. Daardoor kan het ook in het openbaar gebied drukker worden. Bovendien moet in ogenschouw worden genomen dat momenteel nog lang niet alle winkelunits van het winkelcentrum in gebruik zijn. De toekomstige parkeerbehoefte van het winkelcentrum zal dus aanmerkelijk groter zijn dan nu.

Dat houdt in dat als verschillende bestemmingen de parkeervraag in elkaars bestemming kwijt kunnen, een tekort aan parkeerplaatsen van verschillende bestemmingen elkaar kunnen gaan overlappen. Dat houdt in dat als binnen een bestemming minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan op grond van die bestemming en de feitelijke realisatie nodig is, en die parkeervraag wordt opgelost door parkeerplaatsen in een andere bestemming vast te leggen, die parkeerplaatsen in

Vervolg op de brief van
1 december 2016

Bestemd voor

Bladnummer
3

die andere bestemming al toebedeeld zouden kunnen zijn aan een andere bestemming met ook een parkeertekort.

Als er in dit bestemmingsplan vooraf niet duidelijk wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor alle omringende gebieden, en hoeveel parkeerplaatsen per bestemming nodig zijn voor de functies in dit plangebied, er nooit van te voren vastgelegd kan worden hoeveel parkeerplaatsen over blijven voor een tekort aan parkeerplaatsen elders.

Zo is het opmerkelijk dat dit paraplubestemmingsplan in feite een oplossing beoogt te bewerkstelligen voor een tekort aan parkeerplaatsen voor het appartementencomplex, waar apart een omgevingsvergunning voor in procedure is gebracht. Het is dus onmogelijk om in die omgevingsvergunning voor het voldoen aan de parkeerbehoefte te verwijzen naar een bestemmingsplan, die op het moment van vergunningverlening nog niet vastgesteld is en waarbij de parkeerbehoefte niet eenduidig en objectief vast te stellen is.

Door het verplaatsen van de parkeerplaatsen, voor andere bestemmingen, is ook niet vast te stellen hoeveel verkeersbewegingen er zullen zijn binnen een bestemming en plangebied, en welke gevolgen dit heeft voor de verkeersveiligheid.

Om al deze redenen verzoek ik u dit bestemmingsplan niet vast te stellen, zolang niet op objectieve en vooraf bepaalde wijze de totale parkeerbehoefte per bestemming en per deelgebied is vastgesteld, en zolang in het omringende gebied niet is vastgesteld hoe hoog de parkeerdruk is in dat gebied en in hoeverre dat in relatie staat tot dit plangebied. Daarnaast dient gewaarborgd te worden dat per bestemming voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, gelet op de maximale invulling per bestemming en rekening houdend met een vooraf vastgesteld maximum aantal huishoudens.

Hoogachtend,



Ingekomen PLC d.d.

9 DEC 2016

AANTEKENEN R212938812

Utrecht

Afd. REO, t.a.v. 

Postbus 8406

3503 RK UTRECHT

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Dellaertweg 1
Leiden

Telefoon 

Fax 

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

TEVENS PER REGULIERE POST

Datum

7 december 2016

Ons zaaknummer

R212938812

Behandeld door

Onderwerp

ontwerp bestemmingsplan Actualisering diverse
gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^o herziening

Uw kenmerk

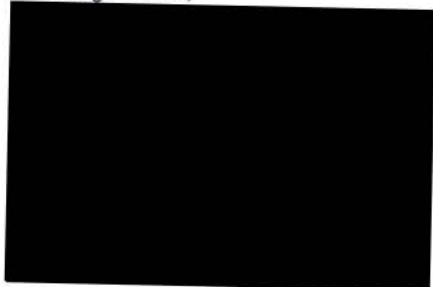
Aanwezig van maandag t/m vrijdag

Geachte heer, mevrouw,

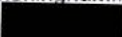
Aangaande het ontwerp bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e herziening heb ik bij brief d.d. 1 december jl. de zienswijze van cliënte de VvE gebouw Estrada I, wonende aan de  in UTRECHT naar voren gebracht.

De brief treft u bijgaand aan. Ter verduidelijking is de zienswijze namens de Ondervereniging van Eigenaars van de woningen en bedrijfsruimten van het complex Estrade I (het Tableau) te Utrecht ingediend, overeenkomstig bijgevoegd uittreksel uit het Handelsregister van de KvK.

Hoogachtend,



Rekeningnummer 

Kvk  Apeldoorn

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

AANTEKENEN R212908492

Gemeenteraad Utrecht,

Afd. REO, t.a.v. [REDACTED]

Postbus 8406

3503 RK UTRECHT

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon [REDACTED]

Fax [REDACTED]

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

22 november 2016

Ons zaaknummer

R212908492

Behandeld door

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Uw kenmerk

Geachte raadsleden en griffier,

Tot mij wenddenmet het verzoek hun belangen te behartigen in het volgende.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e herziening (productie I). Dit plan heeft voor cliënten zeer nadelige gevolgen. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Cliënten zijn het niet eens met de omgevingsvergunning voor een appartementencomplex en woningen aan de Jazzboulevard, waarop zij eerder een zienswijze hebben ingediend (productie II).

In die zienswijze hebben zij gemotiveerd aangegeven waarom zij het onjuist vinden dat voor het tekort aan parkeerplaatsen onder het nieuwe te realiseren appartementencomplex parkeerplaatsen worden aangesproken in het winkelgebied.

De parkeervraag voor het nieuw te realiseren appartementencomplex wordt grotendeels op de openbare ruimte afgewenteld. Dit is volstrekt in strijd met de parkeernota die in uw gemeente geldt. Er zijn problemen te verwachten. Natuurlijk zijn de nieuwe bewoners in het bezit van een of meerdere auto's. Bij het bouwplan worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Cliënten stellen dat dit onvoldoende is gezien het aantal bewoners, zeker gezien in samenhang met de benodigde parkeerruimte voor bezoekers van de geplande woningen en voor bezoekers van het winkelcentrum. Het bouwproject voorziet niet in de vereiste aantal parkeerplaatsen. Dit klemt te meer, omdat in de omgeving nu al onvoldoende parkeermogelijkheden zijn, althans onvoldoende parkeerplaatsen om het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein van het nieuwe appartementencomplex op te kunnen vangen. Gevolg daarvan is, dat in de omgeving ernstige tot zeer ernstige parkeeroverlast ontstaat. Cliënten vragen zich af hoe de gemeente dit probleem denkt te voorkomen. Ten onrechte wordt niet

Rekeningnummer [REDACTED]

Kvk [REDACTED] Apeldoorn

voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit is in strijd met uw eigen beleid en achten mijn cliënten in strijd met de zorgvuldige belangenafweging die moet plaatsvinden.

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De afwijking van het bouwproject ten opzichte van het bestemmingsplan hoort in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht, dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is. De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologische relevante aspecten te bevatten, die bij het bouwproject zijn betrokken.

Kortom, in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond, dat het bouwproject past binnen het betrokken gebied. Ook moet daaruit blijken hoe het zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

Het paraplu bestemmingsplan poogt een oplossing te vinden voor een niet bestaand probleem. Zoals in het oorspronkelijk bestemmingsplan terecht wordt geëist, moet de parkeervraag, als gevolg van een nieuw project, voldaan worden binnen die bestemming. De gedachte daarachter is dat als de parkeervraag afgewenteld wordt op de openbare ruimte, het van te voren niet zeker is of voldaan kan worden aan het aantal minimaal aanwezig zijnde parkeerplaatsen op grond van de algemeen in Nederland gehanteerde Crow-normen.

Als dit uitgangspunt losgelaten wordt, dan kan onmogelijk vastgesteld worden op welk moment en waar de vraag aan parkeerplaatsen wordt voldaan: Een winkelcentrum kan binnen de bestemming uitgebreid worden, net als een appartementencomplex binnen de bestemming voor meer huishoudens gerealiseerd kan worden dan vooraf in het bestemmingsplan berekend. Daardoor kan het ook in het openbaar gebied drukker worden.

Dat houdt dat als verschillende bestemmingen de parkeervraag in elkaars bestemming kwijt kunnen, bij een tekort aan parkeerplaatsen elkaar kan gaan overlappen. Dat houdt dat als binnen een bestemming minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan op grond van die bestemming en de feitelijke realisatie nodig is, en die parkeervraag wordt opgelost door parkeerplaatsen in een andere bestemming vast te leggen, die parkeerplaatsen in die andere bestemming al toebedeeld zouden kunnen zijn aan een andere bestemming met ook een parkeertekort.

Vervolg op de brief van
22 november 2016

Bestemd voor

Bladnummer
3

Als er in dit bestemmingsplan vooraf niet duidelijk wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor alle omringende gebieden, en hoeveel parkeerplaatsen per bestemming nodig zijn voor de functies in dit plangebied, er nooit van te voren vastgelegd kan worden hoeveel parkeerplaatsen overblijven voor een tekort aan parkeerplaatsen elders.

Zo is het opmerkelijk dat dit paraplu bestemmingsplan in feite een oplossing beoogt te bewerkstelligen voor een tekort aan parkeerplaatsen voor het appartementencomplex, waarvoor apart een omgevingsvergunning voor in procedure is gebracht. Het is dus onmogelijk om in die omgevingsvergunning voor het voldoen aan de parkeerbehoefte te verwijzen naar een bestemmingsplan, die op moment van vergunningverlening nog niet vastgesteld is en waarbij de parkeerbehoefte niet eenduidig en objectief vast te stellen is.

Door het verplaatsen van de parkeerplaatsen, voor andere bestemmingen, is ook niet vast te stellen hoeveel verkeersbewegingen er zullen zijn binnen een bestemming en plangebied, en welke gevolgen dit heeft voor de verkeersveiligheid.

Om al deze redenen verzoek ik u dit bestemmingsplan niet vast te stellen, zolang niet op objectieve en vooraf bepaalde wijze de totale parkeerbehoefte per bestemming en per deelgebied is vastgesteld, en zolang in het omringende gebied niet is vastgesteld hoe hoog de parkeerdruk is in dat gebied en in hoeverre dat in relatie staat tot dit plangebied. Daarnaast dient gewaarborgd te worden dat per bestemming voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, gelet op de maximale invulling per bestemming en rekening houdend met een vooraf vastgesteld maximum aantal huishoudens.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer [REDACTED] Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R212908492. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,



Inzien uittreksel - Ondervereniging van Eigenaars van de woningen en bedrijfsruimten van het complex Estrade I (Het Tableau) te Utrecht (30285469)

Kamer van Koophandel, 13 april 2016 - 10:32

KvK-nummer 30285469

Rechtspersoon

RSIN	822227836
Rechtsvorm	Vereniging van Eigenaars
Statutaire naam	Ondervereniging van Eigenaars van de woningen en bedrijfsruimten van het complex Estrade I (Het Tableau) te Utrecht
Statutaire zetel	Utrecht
Bezoekadres	[REDACTED] Arnhem
Postadres	Postbus 680, 6800AR Arnhem
Telefoonnummer	[REDACTED]
Internetadres	www.aevego.nl
E-mailadres	vve@aevego.nl
Datum akte van oprichting	28-03-2007
Activiteiten	SBI-code: 94997 - Overige belangenbehartiging Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars

Bestuurders

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum en -plaats	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Datum in functie	06-01-2016 (datum registratie: 25-03-2016)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)

Naam	[REDACTED]
Geboortedatum en -plaats	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Datum in functie	06-01-2016 (datum registratie: 25-03-2016)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)

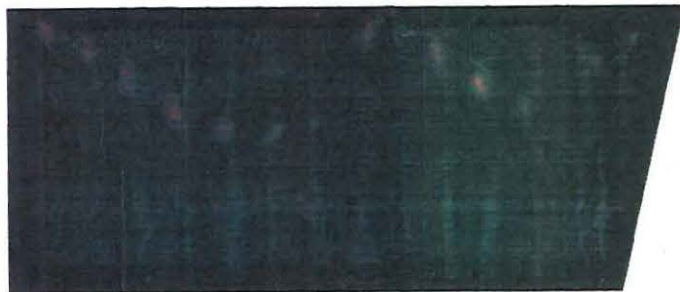
Naam	[REDACTED]
Geboortedatum en -plaats	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Datum in functie	06-01-2016 (datum registratie: 25-03-2016)
Titel	Secretaris

Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)
-------------	---

Gegevens zijn vervaardigd op 13-04-2016 om 10.33 uur.

achmea  rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Ingekomen PLC d.d.

9 DEC 2016

Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC08934207



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn



Ingekomen PLC d.d.

- 6 DEC 2016

Aan: de gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
t.a.v. 
Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

3--12-'16

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e herziening.

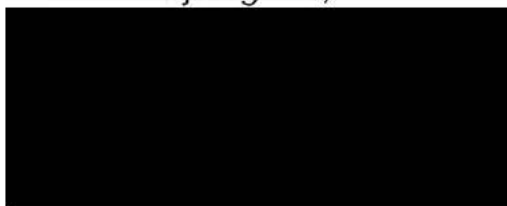
Geachte Raad,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e herziening. Mijn bezwaar betreft in het bijzonder deelplan D van het uitwerkingsplan winkelcentrum Terwijde, waarop het bouwplan Jazz van ontwikkelaar Tettersoo is voorzien. In dat plan zijn zestig woningen voorzien en slechts 24 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de overige 36 woningen wordt afgewenteld op de omgeving. Dat is in strijd met de gemeentelijke regelgeving. Nu de gemeente dit na eerdere bezwaren van omwonenden heeft ontdekt is er kennelijk besloten tot een stuk gelegenheids-regelgeving, met als resultaat de bij uw Raad voorliggende 1e herziening.

Er is onvoldoende aangetoond dat de omgeving de parkeerlast van de te bouwen woningen kan dragen. Naar mijn overtuiging zal er na realisatie van de bouw grote parkeeroverlast ontstaan. Dat zal nog meer het geval zijn als ook deelplan E wordt ontwikkeld. In de genoemde eerste herziening wordt voor dit plan ook alvast de mogelijkheid geopend om te voorzien in minder parkeerplaatsen dan wooneenheden.

Graag word ik in de gelegenheid gesteld mijn bezwaren nader toe te lichten.

Vriendelijke groet,

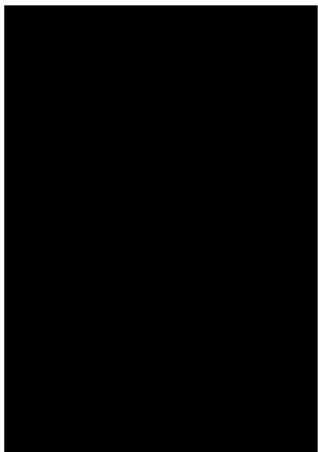


Ingekomen PLC d.d.
- 6 DEC 2016



Aan:

De gemeenteraad van Utrecht
T.a. [redacted]
(Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling)
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT NL 3500DE200



7

VAN GOUD

Ingekomen PLC d.d.

9 DEC 2016

KOPIE AFGEGEVEN BIJ STADSKANTOOR

De gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum 8 december 2016
Onze referentie D20160155
Uw referentie -
Inzake ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V. / advies winkelcentrum Terwijde
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden,
Leidsche Rijn e.o. 1e herziening

Geachte leden van de raad,

Namens cliënte, ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V. (hierna: ASR), gevestigd te [REDACTED] Utrecht aan de [REDACTED] wordt hierbij een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e Herziening' (hierna: het ontwerpplan), ter inzage gelegd op vrijdag 28 oktober 2016. Een afschrift van de publicatie van het ontwerpplan in de Staatscourant van 26 oktober 2016 (nr. 56818) wordt overgelegd als **bijlage 1**.

Inleiding

ASR is eigenaar van het winkelcentrum Terwijde dat is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' (hierna: het vigerende plan). Zowel ASR als haar huurders die veelal detailhandelszaken exploiteren, zijn gebaat bij een goed ondernemings- en winkelklimaat. Daarvoor is onder meer van belang dat er voldoende beschikbare parkeerruimte is voor de gebruikers van het winkelcentrum, waarvan het winkelend publiek het belangrijkste is.

ASR is ermee bekend dat de parkeerregel uit artikel 41 van de regels bij het vigerende plan onvoldoende waarborg biedt om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning¹ en juicht het op zichzelf toe dat uw raad deze bepaling in overeenstemming wil brengen met artikel 3.1.2 lid 2 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening. Het ontwerpplan voorziet echter niet alleen in een reparatie van het parkeerartikel, maar ook in een materiële wijziging van het toetsingskader c.q. de gehanteerde parkeernorm.

Het vigerende plan schrijft voor dat ten aanzien van parkeren "de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts mogen worden gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen binnen die bestemming wordt gerealiseerd of in stand gehouden". Wat voldoende parkeerplaatsen zijn wordt bepaald aan de

¹ Vgl. AbRS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, r.o. 14.4.

VAN GOUD

hand van het gemeentelijke parkeerbeleid, vervat in de Nota Stallen en Parkeren uit 2013. Omdat het ontwerpplan wederom naar die Nota verwijst, verandert het toetsingskader in zoverre niet.

Materiële wijziging parkeernorm

Het ontwerpplan kent echter *niet langer* de verplichting dat de parkeerbehoefte van een te realiseren functie dient te worden voorzien binnen de bestemming waarvan de parkeerbehoefte uitgaat (uitgangspunt van parkeren op eigen terrein). Zo kan het dus zijn dat de parkeerbehoefte die samenhangt met op grond van de bestemming 'Wonen' nieuw te realiseren woningen, wordt afgewenteld op gronden die zijn bestemd voor 'Gemengd', waaronder ook winkelcentrum Terwijde. Dat is ook het geval voor de huidige parkeerplaatsen die reeds aanwezig én in gebruik zijn bij het winkelcentrum.

Vanwege deze *materiële* wijziging vreest ASR dat de bestaande parkeergelegenheid voor haar, haar huurders en hun bezoekers, kortom voor alle gebruikers van het winkelcentrum, zal worden benut om de parkeerdruk van nog te realiseren functies permanent op af te wentelen. Dit zorgt voor een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en het ondernemings- en winkelklimaat. Alle gebruikers van het winkelcentrum hebben immers belang bij voldoende en ruime parkeerfaciliteiten. Een te hoge bezettingsgraad heeft daarbij tot gevolg dat men langer moet zoeken naar een parkeerplaats en dat deze mogelijk niet (meer) binnen een aanvaardbare loopafstand is te vinden. Het winkelcentrum wordt daardoor minder aantrekkelijk voor het winkelend publiek waardoor de aanloop zal verminderen en dit uiteindelijk ten koste gaat van de verhuurbaarheid. Zodoende hebben zowel ASR als haar huurders belang bij het behoud van het vereiste dat binnen de eigen bestemming te voorzien in het opvangen van de gerealiseerde parkeerbehoefte.

Suggestie gewijzigde planregel

Om voorgaande problematiek te voorkomen stelt ASR de volgende wijziging van de planregels voor:

39.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

*a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat **op eigen terrein** voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.*

b. indien niet op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, kan bij omgevingsvergunning van die eis worden afgeweken aan de hand van de afwijkingsregels uit paragraaf 5.2 (Afwijkingen) van de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013.

c. Als de onder a en b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Door het uitgangspunt van het parkeren op eigen terrein te behouden en daarvan enkel bij omgevingsvergunning te kunnen afwijken, heeft het college een extra toetsingsmoment om de aanvaardbaarheid daarvan te kunnen beoordelen. Uiteraard kan de redactie van de nieuwe parkeerregel nog worden aangepast, zolang deze maar bewerkstelligt dat de parkeernormen materieel niet versoepten.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid niet inzichtelijk

Indien uw raad onverhoopt vasthoudt aan het ontwerpplan zoals dat ter inzage is gelegd, dan zal de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgestelde wijziging waarbij de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omgeving nog inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dat is vooralsnog niet gebeurd, terwijl bij de vaststelling van het vigerende plan dat thans wordt herzien, er nog vanuit is

VAN GOUD

gegaan dat op eigen terrein zou worden geparkeerd en dus een materieel ander toetsingskader werd gehanteerd.

Door het loslaten van de eis van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid binnen de eigen bestemming (op eigen terrein) zullen onder meer projectontwikkelaars uit kostenoverwegingen niet snel geneigd zijn op eigen terrein / binnen de eigen bestemming van de te realiseren functie in de parkeerbehoefte te voorzien. Zoals hiervoor al geschetst verwacht ASR daardoor een overloop van parkeerders op openbare parkeerplaatsen behorend bij een andere bestemming. Deze parkeerders kunnen hun auto's immers niet kwijt op eigen terrein of op gronden met de bestemming of functie waartoe hun parkeerbehoefte daadwerkelijk moet worden gerekend. Daarbij komt dat juist in Leidsche Rijn is sprake van een relatief hoog autobezit², zodat het uitgangspunt dat op eigen terrein wordt geparkeerd niet lichtvaardig moet worden verlaten, omdat dit voor iedere nieuw te realiseren woning een direct merkbare grote impact heeft op de huidige bezettingsgraad en parkeerdruk.

Ten aanzien van het plangebied én de omgeving daarvan is nu, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden, niet inzichtelijk gemaakt, laat staan verzekerd dat elders en binnen een aanvaardbare loopafstand structureel en duurzaam parkeerplaatsen beschikbaar zijn zoals op grond van de Nota stallen en parkeren is vereist. Indien uw gemeenteraad dus al kon besluiten om de eis van parkeren op eigen terrein lost te laten, dan dient in ieder geval inzichtelijk te worden gemaakt wat dit worst-case betekent voor de parkeerdruk in de omgeving. Een dergelijke analyse is achterwege gelaten zodat u onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van dit plan en de daarin neergelegde keuzes niet op een juiste wijze heeft gemotiveerd. Evenmin is inzichtelijk gemaakt wat de overige ruimtelijke gevolgen zijn van de voorgestelde wijziging van de planregels, bijvoorbeeld ten aanzien van verkeersbewegingen, verkeersveiligheid, luchtkwaliteit en andere aanverwante zaken.

Een voorbeeld waarbij reeds – vooruitlopend op de vaststelling van het ontwerpplan – van de nieuwe parkeernormen wordt uitgegaan is het bouwplan Jazz (dat gerealiseerd gaat worden op de hoek Rijnkennemerlaan/Jazzboulevard - naast de Vomar), dat 40 appartementen en 20 eengezinswoningen omvat. Het bouwplan voorziet in 21 parkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen en bij drie eengezinswoningen wordt voorzien in een parkeerplaats op eigen terrein. Voor de overige 36 woningen zijn de bewoners (én bezoekers) aangewezen op de reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen, die al worden gebruikt door de bezoekers van het ter plaatse aanwezige winkelcentrum en in de toekomst ook zullen worden gebruikt door de bewoners van de andere nog te realiseren woningen.

Conclusie

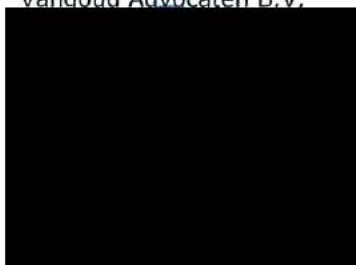
ASR onderschrijft de noodzaak voor het vaststellen van een heldere en juridisch sluitende planregeling voor het aspect parkeren. De voorgestelde regeling gaat echter verder dan een reparatie, nu hierin de eis van het parkeren op eigen terrein dreigt te vervallen. ASR meent dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt wat daarvan de gevolgen zijn en vreest voor een overbelaste parkeersituatie in het plangebied en daarbuiten, zodat het ontwerpplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. ASR verzoekt uw raad om mede gelet op het hoge autobezit in de wijk Leidsche Rijn, het ontwerpplan niet op deze wijze vast te stellen. Zij verzoekt u met klem om de eis van parkeren op eigen terrein te handhaven door middel van de voorgestelde aanpassing van de planregels.

² Zoals ook blijkt uit de Nota Stallen en parkeren, p. 16.

VAN GOUD

In afwachting van uw nadere berichten.

Hoogachtend,
VanGoud Advocaten B.V.



Bijlage 1

Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e herziening



Gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van Utrecht maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van 28 oktober 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden Leidsche Rijn, e.o. 1e herziening, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPACTUALIDGLR1HERZ-ON01gml.

Plangebied en doelstelling

Het plangebied betreft de volgende gebieden in Leidsche Rijn:

1. Winkelcentrum Terwijde;
2. Van Lawick van Pabstlaan 1A (Veldhuizen);
3. twee kavels aan de Haarlerberg, gelegen naast Haarlerberg 52 (Veldhuizen);
4. Voorn, gelegen rondom de Strijlandweg, inclusief de woningen gelegen aan Strijlandweg 1/1A en Park Voorn 3;
5. Rijksstraatweg e.o., betreffende de lintbebouwing aan Rijksstraatweg nummers 6 t/m 34, en het achterliggend bedrijventerrein grenzend aan de noordzijde van de Strijkviertelplas (deel Rijnvliet en deel Oudenrijn);
6. Strijkviertel/Rijnvliet, betreffende het Sportpark Rijnvliet en ten zuiden hiervan het gebied Strijkviertel tot aan de grens met de A12, en de Strijkviertelplas;
7. Lintbebouwing langs de smalle Themaat en Thematerweg en achterliggende natuurgebied;
8. gebied gelegen nabij het verkeersplein Hooggelegen.

Het doel van het bestemmingsplan is om de algemene regels met betrekking tot parkeergelegenheid uit het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' te herzien door deze aan te passen aan het geldende parkeerbeleid.

Inzien

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van vrijdag 28 oktober 2016 gedurende zes weken, dus tot en met donderdag 8 december 2016 in het Stads Kantoor, Stadsplateau 1, 5e verdieping, 3521 AZ, Utrecht.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar:

- via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl; (deze versie is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies)

- via de gemeentelijke website www.utrecht.nl/bestemmingsplannen.

Zienswijze

Gedurende de bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan indienen bij:

De gemeenteraad van Utrecht

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Onder vermelding van: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e herziening.

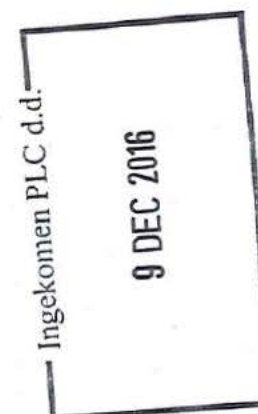
Voor het mondeling indienen van zienswijzen kunt u tijdens werkdagen telefonisch (op nummer 030-286[REDACTED] b.g.g. 030-2860[REDACTED]) en afspraak maken tot drie werkdagen vóór de afloop van de termijn van terinzagelegging.

U kunt een zienswijze niet via e-mail of anderszins digitaal indienen.

08 12 16

FALKPOST 
S. Stevinweg 23-10
6827 BS ARNHEM

De gemeenteraad van Utrecht
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
t.a.v. 
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT



B Arnhem

