

## Raadsbesluit

# Vaststelling bestemmingsplan Dickensplaats, Halve Maan noord

Beleidsveld  
Organisatieonderdeel  
Opsteller  
Zaaknummer  
Jaargang en nummer  
Vergaderdatum Raad  
Geheim

Ruimtelijke ontwikkeling  
Ontwikkelorganisatie Ruimte  
[REDACTED]  
7568067  
2020, nr. 59,  
18 juni 2020  
Nee

### De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve maan-noord" te verwerken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve Maan-noord" dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDICKENSHALVEMAAN-ON01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDICKENSHALVEMAAN-ON01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 18 juni 2020.

De griffier,

mr. M. van Hall

De voorzitter,

mr. J.H.C. van Zanen

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Vaststelling bestemmingsplan Dickensplaats, Halve Maan-noord

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Beleidsveld          | Ruimtelijke ontwikkeling    |
| Organisatieonderdeel | Ontwikkelorganisatie Ruimte |
| Opsteller            |                             |
| Kenmerk              | 7568067                     |
| Vergaderdatum Raad   |                             |
| Geheim               | Nee                         |

## Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve maan-noord" te verwerken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve Maan-noord" dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDICKENSHALVEMAAN-ON01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDICKENSHALVEMAAN-ON01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouder van Utrecht,

De secretaris

Drs. G.G.H.M. Haanen

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

## Samenvatting

Wanneer uw raad besluit tot het vaststellen van bestemmingsplan “Dickensplaats, Halve Maan-noord”, dan worden er binnen het plangebied 24 sociale huur appartementen en 24 sociale huur eengezinswoningen mogelijk gemaakt.

## Context

### Aanleiding

Mitros kijkt naar plekken in de stad die kansen bieden voor het uitbreiden van de woningvoorraad. Hierbij worden de huidige woningen beoordeeld op de aspecten toekomstbestendigheid, wooncomfort, duurzaamheid en toegankelijkheid. Het verouderde appartementencomplex met 8 sociale huurwoningen aan de Dickensplaats was toe aan een opknapbeurt of vervanging. Daarnaast heeft Mitros in de Halve Maan Noord geen sociale huurwoningen met lift, waar wel behoefte aan is. Daarnaast ziet Mitros kans om met deze ontwikkeling bij te dragen aan de verdichtings- en verduurzamingsopgave van de stad en om een nieuw woningtype (eengezinswoningen) voor de buurt toe te voegen. Daarom is voor deze locatie gekozen voor sloop gevolgd door nieuwbouw.

### Bouwenvelop

Op 23 april 2019 heeft het college de bouwenvelop vastgesteld. De uitgangspunten en ambities hieruit zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan, zoals:

- er worden extra sociale huurwoningen toegevoegd;
- er komen duurzame woningen, een minimale GPR-gebouw score van 7,3/4 wordt gehaald;
- de kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd;
- de Cervanteslaan wordt heringericht;
- de karakteristieke showroom is circulair gesloopt en krijgt aan de Vlampiepstraat een tweede leven;
- er wordt een bijdrage geleverd aan diervriendelijk bouwen door o.a. het plaatsen van gierzwaluwkasten en vleermuiskasten;
- de zes grote populieren blijven behouden.

### Coördinatie

Aanvrager, Mitros, heeft verzocht om de Coördinatieverordening toe te passen voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan. Hiermee volgt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan en nadat er een besluit op de omgevingsvergunning is genomen staat er voor beide één beroepsgang open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Beoogd effect

Het toevoegen van extra sociale huurwoningen. Er worden 8 verouderde sociale huurwoningen (appartementen) gesloopt en er komen op de locatie 24 sociale huur appartementen en 24 sociale huur eengezinswoningen terug. Op de locatie komen dus 40 extra sociale huurwoningen terug. Hiervoor moeten 8 verouderde sociale huurwoningen, een garage met showroom en 96 garageboxen (welke vooral werden gebruikt voor opslag) worden gesloopt.

### Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 23 april 2019: [raadsbrief](#) bouwenvelop Dickensplaats;
- 7 november 2017: [raadsbrief](#) startdocument herontwikkeling Dickensplaats;

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekening/Risico's

| Beslispunt |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan “Dickensplaats, Halve maan-noord” te verwerken. |
| Argumenten |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1        | <p><u>De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</u></p> <p>Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarop in het vaststellingsrapport een reactie is gegeven. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen gaan over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogte van het appartementengebouw en als gevolg hiervan schaduwwerking en vermindering van zonlicht en waardevermindering;</li> <li>- Een te grote toename van het aantal woningen in relatie tot het oppervlak en als gevolg hiervan (geluids)overlast op straat, een verdere parkeerdruk, een nog onveiligere verkeerssituatie en meer risico's voor spelende kinderen.</li> <li>- De wijk heeft ernstig te lijden onder vervuiling, doordat het afval niet voldoende vaak wordt opgehaald.</li> </ul> <p>Gezien de grote afstand tot de woningen van indieners is een vermindering van zonlicht niet aan de orde. Op de locatie verdwijnen een autogarage met showroom en garageboxen met bijbehorende bezoekers, geluid en verkeersbewegingen. Op het binnenterrein wordt groen toegevoegd, waardoor een juiste balans ontstaat tussen het aantal woningen en de verblijfskwaliteit. Het aantal parkeerplaatsen dat op grond van de Nota Stallen en Parkeren (inclusief het addendum) vereist is kan op de locatie gerealiseerd worden. Na de bouwontwikkeling wordt de Cervanteslaan heringericht. Dit zal waarschijnlijk een positief effect hebben op de verkeersveiligheid. Ook is aangegeven op welke manier er een melding ingediend kan worden van een volle container om vervuiling tegen te gaan.</p> |
| 1.2        | <p><u>De ambtshalve wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen van het bestemmingsplan.</u></p> <p>In paragraaf 4.1.2 van het ontwerpbestemmingsplan staan ten onrechte maximale bouwhoogtes van 15 meter en 6 meter genoemd. Dit wordt gewijzigd in een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan staan wel de juiste maximale bouwhoogtes vermeld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2          | Geen exploitatieplan vast te stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Argument   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.1        | <p><u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u></p> <p>De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer betaalt daarnaast leges voor het maken van het bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3          | <p>Het bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve Maan-noord" dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDICKENSHALVEMAAN-ON01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDICKENSHALVEMAAN-ON01.dgn vast te stellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Argumenten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.1        | <p><u>Het bestemmingsplan maakt de bouw van 48 sociale huurwoningen mogelijk, waar met name in dit deel van de stad een groot tekort aan is.</u></p> <p>Er is veel vraag naar sociale huurwoningen. De behoefte van een toename van 40 sociale huurwoningen ten opzichte van de bestaande situatie is dan ook groot. In de gemeentelijke woonvisie uit 2015 is dat tekort berekend op bijna 4.000 woningen. Bovendien ligt de Dickensplaats in de Utrechtse wijk West in de subwijk Oog in Al. Wijk West heeft een relatief hoog aandeel koopwoningen en een laag aandeel sociale huur van corporaties. Wanneer er enkel naar de subwijk Oog in Al wordt gekeken blijkt dat het aandeel koop nog groter is (67%) en het aandeel sociale huur van corporaties nog kleiner (15%), dan in de wijk West. Op 18 juli 2019 is de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' door de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan streefpercentages van 35% sociaal en 25% in de middencategorie om in 2040 evenwicht te bereiken en bewaren. Met dit bestemmingsplan wordt 100% aan sociale huurwoningen gerealiseerd                                                                                                                                                                                                |
| 3.2 | <u>De herontwikkeling die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zorgt voor een verbetering van de openbare ruimte.</u><br>Het plangebied is versteend. Met het bouwplan wordt meer groen en waterpasserende klinkers voor waterberging toegevoegd. De 6 bestaande populieren zijn in het plan geïntegreerd, waardoor deze behouden kunnen blijven. Ook worden er bomen aan het plangebied toegevoegd (circa 20). |
| 3.3 | <u>De herontwikkeling past goed in de ambitie van Utrecht van inbreiding/verdichting in de bestaande stad.</u><br>De 8 verouderde sociale huurwoningen, een garage met showroom en 96 garageboxen maken plaats voor 48 sociale huurwoningen (24 appartementen en 24 eengezinswoningen).                                                                                                                                    |

## Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Andere gemeentelijke kosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

## Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in Het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites [www.utrecht.nl/bestemmingsplannen](http://www.utrecht.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit zes weken lang ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Participatie

In mei 2018 heeft er een informatieavond plaatsgevonden over het nieuwbouwininitiatief waar alle bewoners van de Halve Maan Noord voor uitgenodigd zijn. De buurt is hiermee ook uitgenodigd om in een klankbordgroep input te leveren. In juli 2018 zijn er twee klankbordgroep bijeenkomsten geweest. Hierin kwam een aantal belangrijke thema's naar voren. In het startdocument zijn drie stedenbouwkundige modellen beschreven, die zijn doorgenomen aan de hand van de thema's. Het voorkeursmodel van de klankbordgroep (model B) is overgenomen en op basis van dit model is het ontwerp verder uitgewerkt. De uitkomst van de klankbordgroep is via een nieuwsbrief teruggekoppeld naar alle bewoners van de Halve Maan noord. Met de nieuwsbrief zijn zij, ook uitgenodigd voor een informatieavond in januari 2019. Hiervoor was veel belangstelling en er kwamen overwegend positieve geluiden over het plan.

## Communicatie

Onder het kopje vervolg is aangegeven hoe we het besluit bekendmaken.

## Niet-Referendabel

Op grond van artikel 3 lid 2 onder f van de Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht is een raadsbesluit tot vaststelling van een bestemmingsplan niet-referendabel.

## Bijlagen

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve Maan-noord" in pdf (bestaande uit regels, toelichting en Verbeelding);

Bijlagen besluitvorming

- Digitale bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve Maan-noord" via Link naar RO publiceer;
- Vaststellingsrapport Dickensplaats, Halve Maan-noord.

# Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Dickensplaats, Halve Maan–noord

Mei 2020

# Inhoud vaststellingsrapport

|          |                                                                                            |          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                                                     | <b>3</b> |
| 1.1      | BESTEMMINGSPLAN DICKENSPAATS, HALVE MAAN-NOORD.....                                        | 3        |
| 1.2      | DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT .....                                               | 3        |
| 1.3      | DE VASTSTELLINGSPROCEDURE .....                                                            | 3        |
| 1.3.1    | <i>Termijn voor het indienen van zienswijzen .....</i>                                     | <i>3</i> |
| 1.3.2    | <i>Zienswijzen over het bestemmingsplan .....</i>                                          | <i>3</i> |
| 1.3.3    | <i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>                                          | <i>3</i> |
| 1.3.4    | <i>Procedure voor de vaststelling.....</i>                                                 | <i>4</i> |
| 1.3.5    | <i>Belangrijkste wettelijke bepalingen.....</i>                                            | <i>4</i> |
| <b>2</b> | <b>SAMENVATTING.....</b>                                                                   | <b>5</b> |
| 2.1      | INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN .....                                                            | 5        |
| 2.2      | WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP .....                                             | 5        |
| 2.2.1    | <i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing .....</i>                                      | <i>5</i> |
| <b>3</b> | <b>BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN .....</b>                                                | <b>6</b> |
|          | ZIENSWIJZE 1.....                                                                          | 6        |
|          | ZIENSWIJZE 2.....                                                                          | 8        |
|          | <b>BIJLAGE 1 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN TEGEN DE ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING .....</b> | <b>9</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Bestemmingsplan Dickensplaats, Halve Maan-noord

Het plangebied is omsloten door de straten Cervanteslaan, Dickenslaan, Calderónlaan en het Herderplein. Het doel van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling van 48 sociale huurwoningen mogelijk maken. Het gaat om 24 appartementen en 24 eengezinswoningen.

## 1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.2 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.

## 1.3 De vaststellingsprocedure

### 1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 20 maart 2020 tot en met donderdag 30 april 2020 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 twee zienswijzen ingediend.

### 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.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

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.

#### **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 kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

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 artikel 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 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op:

- De hoogte van het appartementengebouw en als gevolg hiervan schaduwwerking en vermindering van zonlicht en waardevermindering;
- Een te grote toename van het aantal woningen in relatie tot het oppervlak en als gevolg hiervan (geluids)overlast op straat, een verdere parkeerdruk, een nog onveiligere verkeerssituatie en meer risico's voor spelende kinderen.
- De wijk heeft ernstig te lijden onder vervuiling, doordat het afval niet voldoende vaak wordt opgehaald.

### 2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

#### 2.2.1 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 15 meter in plaats van een maximale bouwhoogte van 16 meter. Daarnaast wordt een maximale bouwhoogte van 6 meter genoemd in plaats van een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Op de verbeelding staan wel de juiste maximale bouwhoogtes aangegeven.

##### 2.2.1.1 Aanpassing paragraaf 4.1.2 van de toelichting

In paragraaf 4.1.2, wordt de tekst van het ontwerp vervangen door de volgende tekst:

- "Het appartementengebouw van 5 bouwlagen en maximaal 15 meter hoog (...)". Dit wordt vervangen door de tekst: "Het appartementengebouw van 5 bouwlagen en maximaal 16 meter hoog (...)".
- "Voor de eengezinswoningen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter." Dit wordt vervangen voor de tekst: "Voor de eengezinswoningen geldt een maximale bouwhoogte van 6,5 meter".

## 3 Beoordeling van de zienswijzen

### Zienswijze 1

#### 1.1. Hoogte appartementengebouw

Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte van 5 bouwlagen van het appartementengebouw. Er stond een appartementencomplex van 2 bouwlagen, waardoor er meer dan een verdubbeling van de hoogte komt. Indiener vindt dit te hoog en te kolossaal. Er was aan de Cervanteslaan juist een mooie afwisseling in hoogtes en de afwisseling tussen hoog en laag gaat hierdoor verloren. Indiener vreest vanwege de hoogte voor schaduwwerking en vermindering van zonlicht. Ook is indiener hierdoor bang voor waardevermindering van haar woning.

#### *Reactie*

*Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een appartementengebouw van 16 meter hoog wordt gebouwd. Dit is hoger dan het appartementengebouw van 2 bouwlagen met daarboven een kleine kap die op de locatie stond. Het voorgaande bestemmingsplan "Actualisatie 2015, Oog in Al en Lunetten" maakt een maximale bouwhoogte van 6 meter mogelijk.*

*De Halve Maand Noord, waar de Dickensplaats deel van uitmaakt, is voornamelijk naoorlogs en is intensiever bebouwd dan het zuidelijke vooroorlogse deel. Dat wil zeggen dat er meer portieketagewoningen zijn gemaakt. Maar het gebied kent ook laagbouw, meestal in de vorm van tweelaagse duplexwoningen met een flauwe kap. De Halve Maand Noord bestaat uit een noord-zuid en oost-west verkaveling en open bouwblokken met overwegend etagebouw. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk het appartementengebouw van 2 bouwlagen en een flauwe kap te vervangen voor een appartementengebouw van maximaal 16 meter (5 bouwlagen) hoog. Wij vinden een appartementengebouw van maximaal 16 meter op de locatie ruimtelijk goed inpasbaar. Dit vanwege de wisselende bouwhoogtes in de omgeving. Daarnaast is het bouwblok aan het Herderplein eveneens 5 bouwlagen hoog en hiermee is aansluiting gezocht. Door de toevoeging van de eengezinswoningen op het binnenterrein wordt er een 'afwijkend' woonmilieu aan de naoorlogse bebouwingsstempel (dit is de herhaling van bebouwing) toegevoegd. De eengezinswoningen bestaan uit 2 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Om te benadrukken dat dit een bijzonder binnenterrein wordt, staat de verkavelingsrichting haaks op de stempel (en wel evenwijdig aan het appartementengebouw aan de Cervanteslaan). Het afwijkende karakter van de bebouwing wordt versterkt door het maken van platte daken. De bebouwing (het hogere appartementengebouw en de eengezinswoningen) verhoudt zich met deze opzet goed tot de omliggende bouwblokken.*

*Gezien de grote afstand van de woning van de indiener tot aan het appartementengebouw (de kortste afstand tussen de 2 gebouwen is ongeveer 63 meter) is schaduwwerking en een vermindering van zonlicht ten aanzien van de woning van indiener niet aan de orde. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde bezonningsstudie (bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan), die voor de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan is opgesteld. Met de bezonningsstudie is voor representatieve tijdstippen en data gedurende het jaar in beeld gebracht tot welke schaduwwerking de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan leidt.*

*Wij zijn van mening dat de bouwmogelijkheden van dit bestemmingsplan zorgvuldig zijn ingepast in de omgeving. Als indiener van mening is hier toch schade door te ondervinden, dan staat het haar vrij om een planschadeverzoek in te dienen (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden). Meer informatie over het indienen van een verzoek om planschade is te vinden op [www.utrecht.nl/planschade](http://www.utrecht.nl/planschade).*

## 1.2. Toename van aantal woningen te groot in relatie tot oppervlak

Indiener vindt de toename van het aantal woningen te groot in relatie tot het oppervlak. Het gaat om een klein stuk ruimte dat volledig wordt ingebouwd. Dit leidt tot een enorme intensivering van het gebruik en verdichting van de ruimte. Indiener geeft aan dat dit kan leiden tot (geluids)overlast op straat en een verdere parkeerdruk. In de buurt is al weinig parkeerruimte. Er wordt dagelijks aan beide zijden van de Calderónlaan geparkeerd. Behalve dat dit er niet fraai uitziet, leidt het tot een onduidelijke en verkeersonveilige situatie.

### Reactie

*Binnen het plangebied stond een appartementencomplex met 8 woningen, 96 garageboxen en een garage met showroom. Met dit bestemmingsplan kunnen er op de locatie maximaal 48 woningen worden gebouwd. Dit betekent dat het aantal woningen ten opzichte van de voorgaande situatie met 40 woningen kan toenemen. Daar staat tegenover dat er 96 garageboxen en een garage met showroom in het binnengebied, met bijhorende bezoekers, geluid en verkeersbewegingen, op de locatie verdwijnen. Hoewel het aantal woningen en de bouwhoogte toeneemt is het niet zo dat het plangebied volledig wordt volgebouwd. Het binnenterrein was erg versteend. Op het binnenterrein wordt groen toegevoegd in de vorm van groene pleintjes, hagen en bomen, waardoor een juiste balans ontstaat tussen het aantal woningen en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast blijven de bestaande grote populieren behouden.*

*Ook is er in Utrecht een grote vraag naar (sociale huur) woningen. Om aan deze grote vraag te kunnen voldoen, is gekozen voor verdichting in de bestaande stad. Doordat binnen het plangebied het aantal woningen toeneemt, wordt er een bijdrage geleverd aan deze verdichtingsopgave.*

*Bovendien is er een groot tekort aan sociale huurwoningen. De wijk West heeft een relatief hoog aandeel koopwoningen en een laag aandeel sociale huur van corporaties. Met dit bestemmingsplan wordt een bijdrage geleverd aan het beschikbaar maken van meer sociale huurwoningen in de wijk West.*

*Elke bouwontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die op basis van de Nota Stallen en Parkeren, inclusief het addendum Nota parkeernota fiets en auto, wordt berekend. Bij sloop/nieuwbouw wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie, het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau'. Dat betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functie wordt bepaald volgens de maximale parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe situatie volgens de minimumnorm, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog hoeft te worden gerealiseerd. Daarnaast maakt het addendum mogelijk dat er maatwerk wordt toegepast bij sociale huurwoningen van maximaal 25%. Dit betekent dat er maximaal 25% minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Uit deze berekening volgt dat er voor de bouwontwikkeling van 48 sociale huurwoningen minimaal 22 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hier is binnen het plangebied (en deels aan de Cervanteslaan, waar na de herinrichting extra parkeerplaatsen worden aangelegd) ruimte voor.*

*De omwonenden hebben gevraagd om de verkeerssituatie op de Cervanteslaan mee te nemen in het uitwerken van het plan. Aansluitend aan de bouwwerkzaamheden zal de Cervanteslaan worden heringericht, waardoor deze beter aansluit bij een eenrichtingsweg. De Cervanteslaan is al een eenrichtingsweg, maar doordat het wegprofiel breed is, blijft het aantrekkelijk om op de Cervanteslaan tegen het verkeer in te rijden. Door de herinrichting zal de Cervanteslaan vergroenen, omdat er bomen worden geplant. Het toevoegen van parkeerplaatsen maakt ook onderdeel uit van de herinrichting. De herinrichting zal waarschijnlijk een positief effect hebben op de verkeersveiligheid, omdat tegen de richting in rijden wordt ontmoedigd.*

### Conclusie

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

## Zienswijze 2

### 2.1. Hoogte appartementengebouw

Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte van 5 bouwlagen van het appartementengebouw. Er stond een appartementencomplex van 2 bouwlagen, waardoor er meer dan een verdubbeling van de hoogte komt. De lage woningen waren juist een verrijking voor de buurt, er was een goede afwisseling tussen hoog en laag. Indiener vreest vanwege de hoogte voor schaduwwerking en vermindering van zonlicht. Ook is indiener hierdoor bang voor waardevermindering van haar woning.

#### *Reactie*

*Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.1 'Hoogte appartementengebouw'.*

### 2.2. Toename van aantal woningen te groot en onveilige situaties

Indiener vindt de toename van het aantal woningen te groot in relatie tot het oppervlak. Volgens indiener zijn er nu al flinke problemen met betrekking tot de verkeersveiligheid op de Cervanteslaan, omdat mensen veel tegen het verkeer in rijden om de wijk uit te komen. Parkeren gebeurt nu in smalle straten, die ook gebruikt worden om de wijk om gepaste wijze te kunnen verlaten. Hierdoor lopen met name spelende kinderen dagelijks gevaar. De onveilige verkeerssituatie en risico's voor spelende kinderen gaan door de extra woningen alleen maar toenemen.

#### *Reactie*

*Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.2 'Toename van aantal woningen te groot in relatie tot oppervlak'.*

*Aanvullend merken wij op dat het overgrote deel van de benodigde parkeerplaatsen op het binnenterrein aan de Dickensplaats worden gerealiseerd.*

### 2.3. Vervuiling

Volgens indiener heeft de wijk nu al ernstig te lijden onder vervuiling, doordat afval niet voldoende wordt opgehaald, waardoor het vuil zich dagelijks opstapelt naast het geringe aantal stortplaatsen. Dit trekt ratten en ander ongedierte aan. Ook waait het afval hierdoor weg en komt het terecht in de straten waar het niet meer wordt opgehaald door de vuilniswagens. Indiener vindt dit een gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Met meer woningen op de locatie neemt de vervuiling toe en dit komt de leefbaarheid niet ten goede.

#### *Reactie*

*Er is onderzocht of er vanwege de toename van 40 extra woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt meer afvalinzamelpunten gerealiseerd moeten worden. Voor de extra huishoudens hoeven geen extra afvalvoorzieningen gerealiseerd te worden, omdat de capaciteit voldoet. Zodra een afvalcontainer vol is, kan dit worden doorgegeven via [www.utrecht.nl/melding](http://www.utrecht.nl/melding). Op deze manier kan er actie worden ondernomen, zodat vervuiling wordt voorkomen.*

### Conclusie

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

# Bijlage 1 Beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning

Indieners hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen de ontwerp omgevingsvergunning. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen en de reactie erop die gaan over het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. In deze bijlage wordt ingegaan op de zienswijzen die gaan over de ontwerp omgevingsvergunning. Deze bijlage vormt ook een onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning. Het College van burgemeester en wethouders is bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning inclusief de reactie op de ingediende zienswijzen, die op basis van de Coördinatieverordening de procedure van het bestemmingsplan volgt.

## Zienswijze 1

### 1.1. Hoogte appartementengebouw

Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte van 5 bouwlagen van het appartementengebouw. Er stond een appartementencomplex van 2 bouwlagen, waardoor er meer dan een verdubbeling van de hoogte komt. Indiener vindt dit te hoog en te kolossaal. Er was aan de Cervanteslaan juist een mooie afwisseling in hoogtes en de afwisseling tussen hoog en laag gaat hierdoor verloren. Indiener vreest vanwege de hoogte voor schaduwwerking en vermindering van zonlicht. Ook is indiener hierdoor bang voor waardevermindering van haar woning.

#### *Reactie*

*Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor een appartementengebouw met 5 bouwlagen en een hoogte van 15,79 meter. Dit past binnen de maximale bouwhoogte van 16 meter die het bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve Maan-noord" toestaat. Voor de ruimtelijke inpasbaarheid van een appartementengebouw met deze hoogte verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.1 'Hoogte appartementengebouw' van het vaststellingsrapport van het bestemmingsplan.*

*Voor een reactie op schaduwwerking en bezonning verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.1 'Hoogte appartementengebouw' van het vaststellingsrapport van het bestemmingsplan.*

*Met het appartementengebouw wordt de maximale bouwhoogte van 16 meter niet overschreden. Dit betekent dat er voor de bouwhoogte niet van bestemmingsplan "Dickensplaats, Halve Maan-noord" afgeweken wordt. Planschade kan bij een omgevingsvergunning alleen aan de orde zijn, wanneer er wel van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Dit betekent dat het indienen van een planschadeverzoek vanwege de omgevingsvergunning niet zinvol is.*

### 1.2. Toename van aantal woningen te groot in relatie tot oppervlak

Indiener vindt de toename van het aantal woningen te groot in relatie tot het oppervlak. Het gaat om een klein stuk ruimte dat volledig wordt ingebouwd. Dit leidt tot een enorme intensivering van het gebruik en verdichting van de ruimte. Indiener geeft aan dat dit kan leiden tot (geluids)overlast op straat en een verdere parkeerdruk. In de buurt is al weinig parkeerruimte. Er wordt dagelijks aan beide zijden van de Calderónlaan geparkeerd. Behalve dat dit er niet fraai uitziet, leidt het tot een onduidelijke en verkeersonveilige situatie.

#### *Reactie*

*De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor 48 woningen (24 eengezinswoningen en 24 appartementen) en dit past binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt namelijk maximaal 48 woningen ten behoeve van sociale huur mogelijk. Voor de afwegingen die bij het opstellen van het bestemmingsplan een rol hebben gespeeld, verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.2 'Toename van aantal woningen te groot in relatie tot oppervlak' van het vaststellingsrapport van het bestemmingsplan.*

*Voor een reactie op parkeren en verkeersveiligheid verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.2 'Toename van aantal woningen te groot in relatie tot oppervlak' van het vaststellingsrapport van het bestemmingsplan. Aanvullend merken wij op dat uit de situatietekening, die bij de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, blijkt dat er 18 parkeerplaatsen aan de Dickensplaats worden gerealiseerd en 19 parkeerplaatsen aan de Cervanteslaan (na de herinrichting). In de huidige situatie kunnen er 14 auto's op dit deel van de Cervanteslaan worden geparkeerd. Hiermee wordt voldoende parkeergelegenheid voor het bouwplan gerealiseerd en wordt voldaan aan de Nota Stallen en Parkeren, inclusief het addendum Nota parkeernota fiets en auto.*

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen.

## **Zienswijze 2**

### **2.1. Hoogte appartementengebouw**

Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte van 5 bouwlagen van het appartementengebouw. Er stond een appartementencomplex van 2 bouwlagen, waardoor er meer dan een verdubbeling van de hoogte komt. De lage woningen waren juist een verrijking voor de buurt, er was een goede afwisseling tussen hoog en laag. Indiener vreest vanwege de hoogte voor schaduwwerking en vermindering van zonlicht. Ook is indiener hierdoor bang voor waardevermindering van haar woning.

#### *Reactie*

*Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.1 'Hoogte appartementengebouw'.*

### **2.2. Toename van aantal woningen te groot en onveilige situaties**

Indiener vindt de toename van het aantal woningen te groot in relatie tot het oppervlak. Volgens indiener zijn er nu al flinke problemen met betrekking tot de verkeersveiligheid op de Cervanteslaan, omdat mensen veel tegen het verkeer in rijden om de wijk uit te komen. Parkeren gebeurt nu in smalle straten, die ook gebruikt worden om de wijk om gepaste wijze te kunnen verlaten. Hierdoor lopen met name spelende kinderen dagelijks gevaar. De onveilige verkeerssituatie en risico's voor spelende kinderen gaan door de extra woningen alleen maar toenemen.

#### *Reactie*

*Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.2 'Toename van aantal woningen te groot in relatie tot oppervlak'.*

*Aanvullend merken wij op dat het overgrote deel van de benodigde parkeerplaatsen in het binnenterrein aan de Dickensplaats worden gerealiseerd.*

### **2.3. Vervuiling**

Volgens indiener heeft de wijk nu al ernstig te lijden onder vervuiling, doordat afval niet voldoende wordt opgehaald, waardoor het vuil zich dagelijks opstapelt naast het geringe aantal stortplaatsen. Dit trekt ratten en ander ongedierte aan. Ook waait het afval hierdoor weg en komt het terecht in de straten waar het niet meer wordt opgehaald door de vuilniswagens. Indiener vindt dit een gevaar

voor de volksgezondheid en het milieu. Met meer woningen op de locatie neemt de vervuiling toe en dit komt de leefbaarheid niet ten goede.

*Reactie*

*Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze 2 onder punt 2.3 'Vervuiling' van het vaststellingsrapport van het bestemmingsplan.*

**Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen.