

Voorstel aan het college van B&W

Vaststelling Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Klaas Verschuure
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[REDACTED]
Kenmerk	9237289
Vergaderdatum College	21 september 2021
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het wijzigingsplan Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.WPRIJNGINGOSTRAAT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.WPRIJNGINGOSTRAAT-VA01.dgn vast te stellen.

Samenvatting

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Dit maakt de ontwikkeling van 14 woningen mogelijk.

Context

Aanleiding

Het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet is in 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Stedenbouwkundig Plan is opgenomen dat er in Rijnvliet 1.100 woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is op 3 november 2016 het bestemmingsplan 'Rijnvliet' vastgesteld. De 14 woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt zijn onderdeel van de 1.100 woningen uit het Stedenbouwkundig Plan. Met het realiseren van deze 14 woningen, wordt het woonprogramma uit het Stedenbouwkundig Plan afgerond.

Op de gronden van het plangebied was een paardenpension gevestigd. Het paardenpension is niet meer in bedrijf. De gemeente heeft in januari 2021 een koopovereenkomst gesloten met de vorige grondeigenaar. De akte is in februari 2021 gepasseerd. De gemeente is op dit moment eigenaar van de gronden.

Juridische context

In artikel 3.4 van bestemmingsplan Rijnvliet is bepaald dat het college van B&W bevoegd is om de bestemming 'Agrarisch', ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone wijzigingsgebied-1' op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Met dit wijzigingsplan is daar uitvoering aan gegeven. Als het wijzigingsplan in werking is getreden maakt het deel uit van bestemmingsplan 'Rijnvliet'.

Beoogd effect

Het doel van het wijzigingsplan is het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van 14 woningen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- [3 november 2016](#) Bestemmingsplan Rijnvliet vastgesteld door de gemeenteraad, agendapunt 7
- 17 april 2012 Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet vastgesteld door college van burgemeester en wethouders

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het wijzigingsplan leiden tot verbetering van het wijzigingsplan.</u> Door de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving is een aantal beleidskaders en onderzoeksparagrafen geüpdatet. In paragraaf 2.1.4 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen toegelicht. De conclusies van de beleidskaders en onderzoeksparagrafen zijn niet gewijzigd.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	

2.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u>
	Het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van bouwrijpe kavels. De gemeente heeft een ontwikkelovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.
Beslispunt	
3	Het wijzigingsplan Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.WPRIJNGINGOSTRAAT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.WPRIJNGINGOSTRAAT-VA01.dgn vast te stellen.
Argumenten	
3.1	<u>Het wijzigingsplan draagt bij aan het afronden van het woonprogramma van het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet uit 2012.</u>
	In het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet is opgenomen dat er in Rijnvliet 1.100 woningen worden gerealiseerd. Met dit wijzigingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk om binnen het plangebied 14 woningen te realiseren, die onderdeel uitmaken van de 1.100 woningen die in totaal in Rijnvliet kunnen worden gebouwd.

Financiën

De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling die het wijzigingsplan mogelijk maakt passen binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn.

Vervolg

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan met het vaststellingsbesluit gepubliceerd op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Het wijzigingsplan wordt dan zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep ingesteld worden bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie

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

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Link naar RO-publiceer met daarin het wijzigingsplan Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat
- Vaststellingsrapport Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat

Bijlagen informatief

-

Vaststellingsrapport

Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat

Juli 2021

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	RIJNVLIET, WIJZIGINGSPLAN GINKGOSTRAAT	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 wijzigingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>3</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.1.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijze.....</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.1.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>5</i>
2.1.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>5</i>

1 Inleiding

1.1 Rijnvliet, wijzigingsplan Ginkgostraat

Het plangebied ligt in Rijnvliet, aan de zuidwest kant van Utrecht. Het plangebied is globaal begrensd door de Rijksstraatweg in het noorden, de Stadsbaan Leidsche Rijn en de autosnelweg A2 in het oosten. Sportpark Rijnvliet ligt in het zuiden en in het westen bedrijventerrein Oudenrijn en Strijkviertelpark. De oppervlakte van het plangebied is ongeveer 5.615 m². In het plangebied liggen de woonstraten Apenboomstraat, Chinkapinstraat en Ginkgostraat.

Het doel van het wijzigingsplan is om binnen het plangebied maximaal 14 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Deze 14 woningen zijn onderdeel van de 1.100 woningen uit het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet (SP) uit 2012. Hiervoor is op 3 november 2016, het bestemmingsplan 'Rijnvliet' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch', te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

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 2.1 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 wijzigingsplan 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.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van vrijdag 28 mei 2021 tot en met donderdag 8 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan het college van burgemeester en wethouders.

1.3.2 Zienswijzen over het wijzigingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3.3 Procedure voor de vaststelling

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

1.3.4 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 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden de wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.1.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijze

Er zijn geen wijzigingen van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen.

2.1.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling.

2.1.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen.

2.1.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Enkele paragrafen zijn geüpdatet o.a. omdat nieuwe regelgeving in werking is getreden. Dit heeft geen wijzigingen van de conclusies als gevolg.

2.1.4.1 Aanpassing van paragraaf 2.2.1 van de toelichting

De beleidsparagraaf over de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is geüpdatet naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Nationale Omgevingsvisie en daarmee het vervallen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De conclusie van de paragraaf is niet aangepast.

De tekst van het ontwerp is vervangen door de volgende tekst:

"2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, oftewel de AMvB Ruimte) zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringengebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte."

2.1.4.2 Aanpassing van paragraaf 2.2.2 van de toelichting

De beleidsparagraaf over de Ladder voor duurzame verstedelijking is geüpdatet naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Nationale Omgevingsvisie en daarmee het vervallen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De conclusie van de paragraaf is niet aangepast.

De tekst van het ontwerp is vervangen door de volgende tekst:

"2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening. De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht. [...]"

2.1.4.3 Aanpassing van paragraaf 5.9 van de toelichting

De paragraaf over natuurbescherming is geüpdatet naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Nationale Omgevingsvisie en de inwerkingtreding van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. De conclusie van de paragraaf is niet aangepast.

De tekst van het ontwerp is vervangen door de volgende tekst:

"5.9 Natuurbescherming

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rijnvliet', is op 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming inwerking getreden. Doordat het wettelijk kader voor het aspect natuur is gewijzigd heeft dit gevolgen voor het soortenonderzoek. In dat licht is voor dit wijzigingsplan een nieuw (geactualiseerd) onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor Bijlage 10 Quickscan Wet natuurbescherming.

Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Interim Omgevingsverordening.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

- 1. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;*
- 2. of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;*
- 3. of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.*

Utrechtse soortenlijst

In de voormalige Flora en faunawet werden soorten beschermd die niet meer beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Hieronder vallen diverse kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn. Deze soorten zijn in de Utrechtse soortenlijst genoemd.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

De Utrechtse Soortenlijst en overige informatie is te vinden op de gemeentelijke website onder Groenbeleid. <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/groen/2018-Nota-Utrechtse-Soortenlijst.pdf>

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten). Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de Interim Omgevingsverordening (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. [...]"

2.1.4.4 Aanpassing van paragraaf 5.16 van de toelichting

De toegankelijkheidsparagraaf is geüpdatet.

De tekst van het ontwerp is vervangen door de volgende tekst:

"5.16 Toegankelijkheid

Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen.

Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Met ingang van 1 juli 2021 en 1 januari 2022 treedt een aantal wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 in werking. Er zijn dan nieuwe toegankelijkheidseisen voor bijvoorbeeld drempels bij hoofdingangen van nieuwe publiek toegankelijke gebouwen en alle toegangen bij nieuwbouwwoningen.

Plangebied

Woningen

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. De woningen in het plangebied voldoen hieraan. [...]"

2.1.4.5 Aanpassing van bijlage 2

In de bijlage is een zin verwijderd. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen.