

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2^e herziening: perceel St.- Anthoniedijk

Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Overvecht
Organisatieonderdeel	Ruimte
Opsteller	Roman Schumacher
Kenmerk	11206317
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
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 en het voorstel om geen wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2^e herziening aan te brengen.
2. Het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2e herziening dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOVERNRD2EHERZIEN-VG01 vast te stellen waarmee de bestemming van het perceel met een breedte van circa 3 meter wordt gewijzigd van de bestemming 'Recreatie' naar een woonbestemming ('Wonen-3').

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De voorgestelde 2^e herziening van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand) heeft als doel om de bestemming van het perceel AA 167 met een breedte van circa 3 meter van de bestemming 'Recreatie' naar een woonbestemming ('Wonen-3') te wijzigen. Momenteel wordt het perceel als achtertuin gebruikt bij de woning aan de St.-Anthoniedijk 107. Op deze manier wordt het huidige gebruik van het perceel als achtertuin formeel mogelijk gemaakt.

Context

Aanleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit een perceel met de bestemming 'Recreatie' dat momenteel in gebruik is als achtertuin van de woning aan de St.-Anthoniedijk 107. Dit is niet in overeenstemming met de juridisch-planologische situatie en de eigenaren hebben daarom gevraagd om het bestemmingsplan hierop aan te passen. Tot 1999 hoorde het perceel al bij het perceel van de naastgelegen woning. De strook grond is destijds door de Dienst Landelijk Gebied (DLG) onteigend in verband met de uitvoering van het in 1995 opgestelde Landinrichtingsplan voor de herinrichting van het Noorderpark. De strook grond werd destijds aangemerkt als 'bufferstrook' vanwege de naastgelegen sloot. De DLG heeft op 21 juni 2012 de grond weer overgedragen aan de eigenaren van het naastgelegen perceel omdat het geen functie meer vervult voor het Noorderpark. Het bedraagt een stuk grond van circa 3 meter breed.

Door de bestemming van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming ('Wonen – 3') wordt het huidige gebruik (reeds 10 jaar) als achtertuin bij de woning toegestaan. De bestemming 'Wonen-3' is een bestemming die wonen met daarbij behorende tuinen mogelijk maakt, recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen (maximaal 10 plaatsen voor kampeermiddelen per woning) en ander gebruik als ondergeschikt nevenactiviteit bij de woning. Deze woonbestemming wordt gebruikt voor elk woonperceel ten noorden van de Gageldijk.

Het bestemmingsplan betreft enkel het legaliseren van de huidige gebruiksactiviteiten. Er worden geen bouw mogelijkheden met het plan voorzien. Wel kan er door de bestemmingswijziging op het perceel vergunningsvrij gebouwd worden.

Juridische context

Om de wijziging van de bestemming juridisch-planologisch mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast.

Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beslistermijn

Geen.

Beoogd effect

Met de bestemmingsplanwijziging wordt ervoor gezorgd dat de bestemming (Wonen - 3) past bij het huidige gebruik van het perceel als achtertuin bij de woning aan de St.-Anthoniedijk 107.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Geen.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1.	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om geen wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2 ^e herziening aan te brengen.

Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport wordt de zienswijze gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven tot welke wijzigingen deze heeft geleid.</u>
	<p>Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. De ingebrachte punten in de zienswijzen gingen erover dat het bestemmingsplan zou leiden tot meer (woon)overlast, een verlies aan vrij uitzicht, dat de bestemming 'Tuin' beter geschikt zou zijn voor het perceel (om de voorgenoemde woonoverlast en het verlies aan vrij uitzicht te verhinderen) en dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening,</p> <p>De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemmingswijziging op een perceel met een breedte van 3 meter zorgt niet voor onevenredige (woon)overlast en uitzichtverlies. Daarnaast is in het bestemmingsplan gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tot slot achten wij de bestemming 'Wonen – 3' beter geschikt dan de bestemming 'Tuin'. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat de bestemming 'Tuin' vergunningsvrij bouwen niet verbiedt. Omdat alle woonpercelen (waarbinnen ook een tuin mogelijk is) de bestemming 'Wonen-3' heeft ten noorden van de Gageldijk, is deze bestemming meer passend dan de bestemming 'Tuin'.</p> <p>Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.</p>
Beslispunt	
2.	Het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2 ^e herziening vast te stellen, waarmee de bestemming van het perceel met een breedte van circa 3 meter wordt gewijzigd van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen-3' en dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOVERNRD2EHERZIEN-VG01.
Argumenten	
2.1	<u>Met het bestemmingsplan wordt het huidig gebruik van het perceel als achtertuin gelegaliseerd.</u>
	<p>Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Recreatie'. Het perceel is momenteel omsloten door een sloot. Vanwege deze natuurlijke begrenzing en de ligging van de strook is de locatie voor derden niet toegankelijk en daarmee niet bruikbaar voor recreatiedoeleinden. Aangezien het perceel momenteel gebruikt wordt als tuin, het perceel wederom in eigendom is van de eigenaren van de woning St.-Anthoniedijk 107 en de sloot voor een natuurlijke afscheiding zorgt tussen het recreatiegebied en het woonperceel is het passend om het huidige gebruik van het perceel als tuin te legaliseren.</p> <p>Het bestemmingsplan betreft enkel het legaliseren van de huidige gebruiksactiviteiten. Er worden geen bouwmogelijkheden met het plan voorzien. Wel wordt door de bestemmingswijziging op het perceel vergunningsvrij bouwen mogelijk gemaakt.</p>
Kanttekening / Risico's	
2.1	<u>Er wordt mogelijk beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State</u>
	Wij verwachten dat beroep zal worden ingesteld bij de Raad van State. Naar ons inziens is voldoende beargumenteerd waarom naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan niet is aangepast. Wij verwachten niet dat het bestemmingsplan gerepareerd moet worden of vernietigd zal worden wanneer het beroep behandeld zal worden bij de Raad van State.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan heeft de provincie Utrecht leges betaald aan de gemeente Utrecht. De provincie Utrecht heeft de leges voor initiatiefnemer aan ons betaald vanwege de geschiedenis van dit perceel en de tussen deze twee partijen gemaakte afspraken hierover. Er is geen anterieure overeenkomst of planschadeovereenkomst voor dit plan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt namelijk enkel een bestemmingswijziging mogelijk voor een perceel met een klein oppervlakte.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal dit na zes weken onherroepelijk worden. Dit geldt eveneens voor de gelijktijdig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie

Naast de publicatie en de brief aan indieners van de zienswijze (zie kopje Vervolg) is er geen verdere communicatie voorzien.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2^e herziening in de link naar RO publiceert.
- Vaststellingsrapport Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2^e herziening.

Bijlagen informatief

- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSgegevens).
- Pdf van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2^e herziening.