Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2e Herziening

Vastgesteld,



Overvecht-Noordelijke stadsrand, 2e Herziening

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Geldende plannen 6
1.4 Planbeschrijving en juridische plantoelichting 6
1.5 Milieu-aspecten 7

Hoofdstuk 2 Uitvoerbaarheid 9

2.1 Economische uitvoerbaarheid 9
2.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 9

Toelichting

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Aanleiding

Deze herziening heeft betrekking op de bufferstrook van 3 meter van het achterste gedeelte van het perceel met de kadastrale aanduiding AA 167. Deze strook grond behoorde tot 1999 tot het naastgelegen perceel met de kadastrale aanduiding AA 124. De bufferstrook is destijds onteigend door de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in verband met de uitvoering van het in 1995 opgestelde Landinrichtingsplan voor de herinrichting van het Noorderpark.

In het huidige bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' (onherroepelijk sinds 5 november 2012) geldt voor het perceel met de kadastrale aanduiding AA 167 de bestemming 'Recreatie'. Het perceel is momenteel in gebruik als achtertuin, behorende bij de woning op het perceel AA 124. Binnen het geldende bestemmingsplan is bij de bestemming 'Recreatie' het gebruik van de gronden als tuin echter niet toegestaan.

De DLG heeft rondom de verworven gronden een brede sloot aangelegd als afscheiding tussen het gebied en de tuinen van de omwonenden, waardoor een eiland is ontstaan. Op 21 juni 2012 heeft DLG een strook van 3 meter, die als buffer werd aangehouden, weer overgedragen aan de eigenaren van het naastgelegen perceel.

Door de sloot ligt er een natuurlijke begrenzing van het perceel. Vanwege deze natuurlijke begrenzing en de ligging van de strook is dit gebied 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 het naastgelegen perceel en de sloot voor een natuurlijke afscheiding zorgt tussen het recreatiegebied en het woonperceel wordt beoogd om het huidige gebruik van het perceel als tuin te legaliseren. Dit wordt mogelijk gemaakt door een bestemmingsplanwijziging waarbij de bestemming 'Recreatie' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 3'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de bufferstrook van 3 meter, ook bekend als het perceel met de kadastrale aanduiding AA 167. De wijziging en aanpassing van de 30 centimeter talud slootzijde (ten westen van de bufferstrook) maakt geen deel uit van de bestemmingsplanwijziging.



1.3 Geldende plannen

Op het plangebied zijn de volgende drie bestemmingsplannen van toepassing:

Vastgesteld door Raad	Vastgesteld door Raad
Het bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand'	21 juni 2012
Het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels Utrecht'	2 februari 2023

1.4 Planbeschrijving en juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplan is een zogenoemde partiële herziening. Dit bestemmingsplan regelt dat het perceel met de kadastrale aanduiding AA 167 de bestemming 'Wonen - 3' krijgt. Op deze manier is de bestemming in overeenstemming met het huidig gebruik als tuin. Voor het overige blijven de regels zoals die gelden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' van toepassing. Ook blijven de algemene regels van bestemmingsplan 'Chw Algemene regels bouwen en gebruik' van toepassing.

In Artikel 4 wordt aangegeven wat de verhouding is tussen de regels van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand en deze partiële herziening. Hiermee wordt expliciet duidelijk dat Artikel 2 en Artikel 3 een aanvulling is op de regels van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand en wordt uitgesloten dat deze partiële herziening op onderdelen strekt ter vervanging van onderdelen van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand. Zo wordt in Artikel 4 ook geregeld dat de begrippen in Artikel 1 alleen van toepassing zijn op de regels van dit Plan (de partiële herziening).

In Artikel 3 wordt aangegeven wat de wijziging is op de verbeelding ten aanzien van het geldende bestemmingsplan. In Artikel 4 wordt aangegeven dat de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand en andere onderliggende bestemmingsplannen, zoals het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Algemene Regels Utrecht', onverkort blijven gelden,

voor zover deze niet door dit Plan worden herzien. De herziening omvat tevens de volgende administratieve bepalingen:

- begripsbepalingen;
- anti-dubbeltelregel;
- overgangs- en slotregels.

1.5 Milieu-aspecten

Milieu-aspecten zijn een belangrijk onderdeel van de belangenafweging die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu-aspecten en ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan voorziet enkel in een bestemmingswijziging van een bufferstrook met een breedte van 3 meter van 'Recreatie' naar 'Wonen - 3' met daarop de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Er wordt geen (uitbreiding van een) gevoelig object mogelijk gemaakt en er worden geen bodemingrepen voorzien. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan. Gelet op de zeer beperkte omvang van het plangebied en gelet op aard van de wijziging van 'Recreatie' naar 'Wonen - 3' zonder bouwmogelijkheden is er geen noodzaak om milieu-aspecten te onderzoeken. Thema's als geluid, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, stikstof, licht- en windhinder, bezonning en duurzaamheid zijn in acht nemende het planvoornemen niet relevant.

Het planvoornemen heeft geen tot zeer beperkte impact op de omringende woon- en leefomgeving. Daarom wordt hieronder beknopt op de overige relevante milieu-aspecten ingegaan.

1.5.1 Milieueffectrapportage

Met deze herziening wordt geen nieuwe ontwikkeling of activiteit mogelijk gemaakt. Omdat er geen sprake is van een activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. hoeft er voor dit bestemmingsplan geen MER of m.e.r.-beoordeling plaats te vinden zoals bedoeld in artikel 7.2 Wet milieubeheer.

1.5.2 Archeologie

In de vigerende verordening op de archeologische monumentenzorg en de bijhorende archeologische waardenkaart is het plangebied gelegen binnen gebied van hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat, indien men, ten behoeve van bouw-of andere plannen, voornemens is bodemingrepen uit te voeren groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm, archeologievergunningsplichtig is.

Het voornemen betreft enkel de wijziging van een stuk perceelgrond naar de bestemming 'Wonen - 3'. Hierbij wordt niet voorzien in bouwmogelijkheden of bodemingrepen. Voor dit planvoornemen zijn er vanuit het aspect archeologie daarmee geen belemmeringen.

1.5.3 Flora en fauna

Met de bestemmingsplanwijziging wijzigt het feitelijk gebruik van het perceel niet. De wijziging houdt geen bouwmogelijkheden of andere werkzaamheden in die schade kunnen veroorzaken aan beschermde diersoorten zoals aangewezen onder de Wet natuurbescherming.

De watergang (sloot) nabij het plangebied is in beheer en onderhoud bij de gemeente Utrecht. Op deze locatie wordt al beheerd met een gedragscode ter bescherming van flora en fauna.

1.5.4 Bodem

De Wet bodembescherming regelt dat in het kader van een bestemmingsplan aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Met de bestemmingsplanwijziging wijzigt het feitelijk gebruik van het perceel niet. De strook grond is feitelijk al in gebruik als wonen. Daar komt bij dat de wijziging geen bouwmogelijkheden en/of bodem ingrepen met zich brengt, waardoor er ook geen activiteiten zijn voorzien die bodemvervuiling tot gevolg kunnen hebben. Er zijn vanuit het aspect bodem daarmee geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

1.5.5 Water

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding. Het betreft een omzetting van de bestemming naar feitelijk gebruik. Er wordt met de bestemmingsplanwijziging geen verharding toegevoegd. Daarmee is er vanuit het aspect water geen belemmeringen.

1.5.6 Bomen en groen

In april 2007 heeft de gemeenteraad het 'Groenstructuurplan Utrecht: Stad en land verbonden' vastgesteld. Hierin worden de kaders weergeven voor groenontwikkeling in en om Utrecht. Het doel van de visie is het beschermen en verbeteren van het bestaande stedelijk groen én het ontwikkelen van een samenhangende groenstructuur door de groengebieden om de stad te verbinden met de parken in de stad. In maart 2018 is dit groenstructuurplan geactualiseerd vanwege de toenemende druk op de groene ruimte en de vraag hoe het groen kan helpen in klimaatoplossingen. De actualisatie maakt inzichtelijk hoe de ontwikkeling van groen opgaat met de groei van de stad, hoe ingespeeld wordt op de verschillende functies en het intensiever gebruik van groen en hoe met groene maatregelen de stad weerbaarder gemaakt kan worden.

Door de ontwikkeling van de stad sinds 2007 is een actualisatie van de kaart met de visie op de Stedelijke Groenstructuur opgesteld. Deze kaart toont de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang. In de kaart met de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is het plan niet aangewezen als (deel uitmakend van een uitbreiding van de) groenstructuur.

Op het perceel zijn geen bomen aanwezig. Wel is op het perceel sprake van jonge aanplant van struikgewassen en coniferen. Gelet op dat het bestemmingsplan enkel een legalisatie van het huidige gebruik als tuin betreft zijn er vanuit het aspect bomen en groen geen belemmeringen ten aanzien van het planvoornemen.

Hoofdstuk 2 Uitvoerbaarheid

2.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de bepaling van de financieel economische uitvoerbaarheid zijn de financiële consequenties van dit bestemmingsplan in beeld gebracht. In dit plan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het bestemmingsplan ziet in hoofdzaak op een voortzetting van de regeling zoals die geldt op basis van het moederplan Overvecht-Noordelijke stadsrand. Onderzocht is in hoeverre sprake is van planschade als gevolg van de aanpassing van deze regeling (het wegbestemmen van gebruiksmogelijkheden door deze partiële herziening).

Aangezien met dit bestemmingsplan geen bouwplan aan de orde is, geldt op basis hiervan dan ook geen exploitatieplanplicht. Daarnaast is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet noodzakelijk is een tijdvak of fasering te bepalen en het niet noodzakelijk is om eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro te stellen.

Op basis van bovenstaande is de conclusie dat dit bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is en geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

2.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Er is een concept van het ontwerp van dit bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan het de waterschappen HDSR en AGV en aan de provincie Utrecht.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl