

Bestemmingsplan Overvecht–Noordelijke stadsrand

Nota vooroverleg



Gemeente Utrecht

Stadsontwikkeling
Afdeling Stedenbouw en Monumenten
Team juridische zaken, augustus 2011

1. Inleiding

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het ontwerpbestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand toegezonden naar de overlegpartners. In de periode van 5 april tot 5 mei 2011 is aan de overlegpartners de mogelijkheid geboden op het plan te reageren. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Bo-ex, Mitros, Portaal
2. Staatsbosbeheer
3. Waternet
4. VROM inspectie
5. Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij
6. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)
7. Kamer van Koophandel
8. Gasunie
9. Provincie Utrecht

2. Samenvatting en beantwoording overlegreacties

1. Bo-Ex, Mitros, Portaal

1. De corporaties Bo-Ex, Mitros en Portaal geven een gezamenlijke reactie. Zij zijn allen betrokken bij de uitvoering van de gebiedsplannen De Gagel en Spoorzone. De corporaties geven aan dat het bestemmingsplan niet bijdraagt aan het uitvoeren van alle plannen die gezamenlijk zijn gemaakt in het plangebied. De relevante documenten die in dit kader genoemd worden zijn de gebiedsplannen voor de Gagel en Spoorzone. De 'Ruimtelijke Visie Overvecht 2004-2020' en de Gebiedsvisie 'Overvecht De Gagel Vernieuwt' worden wel genoemd en kort beschreven in de toelichting, maar in de verbeelding is hier weinig concreet van terug te vinden. Er heeft geen vertaling plaatsgevonden van de Ruimtelijke Visie voor wat betreft de Einsteindreef. In deze visie is de bebouwingsgrens opgeschoven tot aan de Einsteindreef. Hierover is uitvoerig gesproken. Ook in het gebiedsplan De Gagel worden bouwlocaties aangegeven die niet terug te vinden zijn in de verbeelding.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan staat het gemeentelijke beleid opgenomen. De genoemde plannen zijn nog steeds gemeentelijk beleid. De constatering is juist dat in het juridische deel van het bestemmingsplan – bestaande uit de regels en de verbeelding – deze plannen nog niet concreet terugkomen. In algemene zin kan worden opgemerkt dat voorstellen uit verschillende visies en gebiedsplannen pas in op beheer gerichte bestemmingsplannen in juridische zin worden meegenomen, als deze initiatieven voldoende concreet en onderzocht zijn. Dit wordt uitgelegd in de verschillende paragrafen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld om te komen tot een actueel bestemmingsplan. De gemeente wil nog steeds uitvoering geven aan plannen zoals hierboven genoemd, alleen is dit (omvangrijke) bestemmingsplan niet het juiste juridisch document voor de genoemde ontwikkelingen. Voor de verschillende bouwinitiatieven worden aparte projectbestemmingsplannen opgesteld. In paragraaf 5.6 van de toelichting staan alle ontwikkelingen beschreven. Daar komt bij dat het Gebiedsplan voor De Gagel op dit moment niet meer representatief is, nu duidelijk is dat geen sprake is van sloop van hoogbouw.

De verschillende ontwikkelingen zullen – bij voldoende concreetheid – in ‘projectbestemmingsplannen’ worden opgenomen. Als voorbeeld voor deze werkwijze kan het project ‘Maria van Hongarijedorf’ worden genoemd. Het bestemmingsplan hiervoor is recent onherroepelijk geworden. Verwezen wordt tevens naar de reactie onder punt 5.

2. Niet duidelijk is wat de verbeelding precies inhoudt. Is dit de bestemmingsplankaart? Waarom staan de bouwlocaties hier dan niet op?

Reactie:

De verbeelding is inderdaad de bestemmingsplankaart. Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de terminologie veranderd. Een digitaal bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. De bouwlocaties staan niet aangegeven, omdat deze pas kunnen worden opgenomen op de verbeelding als deze voldoende concreet en onderbouwd zijn om op te nemen in een bestemmingsplan.

3. In het bestemmingsplan is het Groene Raamwerk centraal gesteld. De vraag is wat er nog bij bestaande gebouwen kan in dat raamwerk. De ontwikkelingen binnen het raamwerk worden hierdoor bevroren, waardoor het vastgoed in waarde zal dalen.

Reactie:

In de toelichting staat omschreven waarom het Groene Raamwerk centraal is gesteld. Het raamwerk is de belangrijkste hoofdstructuur van Overvecht. Dit raamwerk bestaat niet alleen uit groene functies zoals parken en plantsoenen, maar ook hoofdwegen en voorzieningenclusters maken onderdeel uit van het raamwerk. Deze wegen en voorzieningen worden omgeven door groen en geven daarmee Overvecht een eigen identiteit. Het raamwerk is de belangrijkste publieke ruimte van de wijk. Dit is de plaats waar mensen elkaar ontmoeten tijdens het recreëren, het winkelen en het bezoeken van verschillende voorzieningen. Het raamwerk zorgt voor de samenhang binnen de wijk. Het is een fijnmazig netwerk dat zich over de gehele wijk vertakt. Het groen is daardoor nooit ver weg. Doordat in het groen ook hoofdwegen en voorzieningen liggen is de afbakening van het raamwerk niet zo helder als bij een traditioneel stadspark met een hek eromheen. Ook de begrenzing tussen het raamwerk en de buurten is geen harde lijn, maar een rustige overgang van park, naar buurtplantsoen, naar achtertuin. Met het Groene Raamwerk dient zorgvuldig te worden omgegaan. Overigens lag dit Groene Raamwerk altijd al vast in het bestemmingsplan ‘Overvecht’. In dit bestemmingsplan is dit niet anders. Van een daling van de waarde van vastgoed zal daarom geen sprake zijn.

4. Het bestemmingsplan legt in detail vast dat de erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog mogen zijn aan de voorzijde en maximaal 2 meter hoog aan de achterzijde. Het is niet in het belang van de huurders om dit te beperken. Bovendien vragen de corporaties zich af of hier toezicht op wordt gehouden.

Reactie

Een bestemmingsplan legt het toegelaten gebruik vast en de bouwmogelijkheden van percelen. Hieronder vallen ook zaken, zoals erfafscheidingen. Het komt de openbare ruimte en de uitstraling van de gehele wijk ten goede als de erfafscheidingen met name aan de voorzijde beperkt zijn. Het toezicht op de bouwregels is de verantwoordelijkheid van de gemeente. De regeling voor erfafscheidingen is de gebruikelijke regeling die in geheel Utrecht voor de woonbestemming wordt toegepast. Regelmatig worden handhavingsacties uitgevoerd in de stad, ook op te hoge erfafscheidingen.

5. De corporaties vinden het bestemmingsplan teveel op ‘beheer’ gericht. Dit doet geen recht aan eerdere raadsbesluiten en het vele voorwerk dat is verricht aan de gebiedsplannen. Het plan biedt onvoldoende flexibiliteit in een gebied waar dynamiek mogelijk en nodig is.

Reactie

Het is juist dat het bestemmingsplan gericht is op beheer. Hier zijn meerdere redenen voor. Ten eerste moeten de bestemmingsplan geactualiseerd zijn voor 2013. Dit maakt dat er geen ruimte is om te wachten op ontwikkelingen die nog niet zo ver gevorderd en concreet zijn dat ze meteen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Ten tweede geldt voor grote delen van de wijk Overvecht dat hier op korte termijn geen ontwikkelingen staan gepland en dat een bestemmingsplan gericht op beheer passend is. Tot slot gelden voor alle afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen uiteraard worden gerespecteerd en dat deze via een afzonderlijk projectbestemmingsplan(of

meerdere bestemmingsplannen) zullen worden geregeld. Op deze manier kan de gemeente voldoen aan haar actualiseringsplicht binnen de gestelde periode en kunnen de ontwikkelingen doorgang vinden.

2. Staatsbosbeheer

1. In het Gagelbos staat recreëren centraal en niet zozeer natuur. In de Gagelpolder zijn natuur en bos belangrijker dan de recreatiefunctie. De grens tussen het Gagelbos en de Gagelpolder is het water. Het water wordt gebruikt als kanoroute en verzocht wordt om het water recreatief te bestemmen. Verzocht wordt om ten zuiden van het water het stukje natuur niet als zodanig te bestemmen en om de recreatiebestemming ten zuiden van de kanoroute geen recreatieve bestemming te geven.

Reactie:

Bestemming Water laat recreatieve voorzieningen toe. Kanovaren is daarmee toelaatbaar binnen de bestemming Water. Op de verbeelding is het reservaatgebied overeenkomstig het Landinrichtingsplan Noorderpark overgenomen. De nieuw aangelegde delen van het Gagelbos zijn bestemd als recreatief groen. Naar aanleiding van de reactie kan een klein deel ten zuiden van de waterloop een recreatieve bestemming krijgen in plaats van de nu opgenomen bestemming Natuur. Voor het overige is er geen aanleiding voor aanpassing. Het gebied ten zuiden van de waterloop heeft de bestemming Recreatie wat overeenkomt met het genoemde Landinrichtingsplan.

2. De parkeerplaats nabij fort De Gagel is te krap begrensd. Het gehele perceel zou aangegeven moeten worden als parkeerplaats.

Reactie:

De parkeerplaats nabij fort de gagel is inderdaad krap begrensd. Het vlak is zodanig verbreed dat er ruimte is voor een straat met aan weerszijde haaksparkeren. Een nog verdere vergroting is niet wenselijk gezien de aanwezige bomen en de afstand die gehouden moet worden tot het water.

3. In diverse bestemmingsomschrijvingen staat wel "wandel- en fietspaden" maar niet "ruiterpaden" noch "menpad" noch "vaarweg-/kanowater". Moeten dit gebruik apart genoemd worden?

Reactie:

Nee, het is niet nodig om dit gebruik apart te noemen. Het is van belang dat het toegelaten is dat er paden binnen de bestemmingen aanwezig mogen zijn en recreatief gebruik van water is toegestaan. De redactie in de bestemming Water is iets aangepast om dit te verduidelijken.

4. De begrenzing van de bestaande parkeerplaats aan de Sint Anthoniedijk is verkeerd ingetekend. De helft van de parkeerplaatsen valt nu weg ten westen van de begrenzing. Graag de begrenzing voor de parkeerplaats 10 meter naar het westen verbreden.

Reactie:

De bestaande parkeerplaats aan de Sint Anthoniedijk is inderdaad verkeerd ingetekend. Het vlak wordt aangepast zodat de huidige parkeerplaatsen er in vallen.

5. Bij de bestaande parkeerplaats aan de Sint Anthoniedijk staat een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen gepland. Graag de begrenzing voor de parkeerplaats met 45 meter verlengen naar het zuiden parallel aan de weg.

Reactie:

De verdubbeling van de parkeerplaatsen is in het voorlopig ontwerp voor het Gagelbos aangegeven. De aanduiding wordt aangepast op de plankaart.

6. Er is een parkeerplaats gepland op de voormalige ponyweide aan de Sint Anthoniedijk. Dit zou ook zodanig bestemd moeten worden.

Reactie:

De Gemeente staat in beginsel positief tegenover dit voorstel. Het initiatief wordt daarom op de verbeelding opgenomen.

3. Waternet

1. Opgemerkt wordt dat De Gagel primair oppervlaktewater is. Verzocht wordt om de bestemming 'waterstaat, waterlopen' op te nemen voor De Gagel.

Reactie:

Voor de Gagel zal een dubbelbestemming 'Waterstaat - waterlopen' worden opgenomen.

2. De kade aan de zuidzijde van de Gagel is volgens onze Keur een tertiaire waterkering. Voor deze moet zowel een beschermingszone binnendijs- als buitendijs (ieder 5 m) en een buitenbeschermingszone (10 m) in acht worden genomen.

Reactie:

Voor de kade van de Gagel zal een dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' worden opgenomen.

3. Verzocht wordt om aan de toelichting een stuk tekst toe te voegen met betrekking tot de watervergunning.

Reactie:

In de toelichting zal een tekst met betrekking tot de watervergunning worden opgenomen.

4. VROM inspectie

1. De VROM-inspectie geeft aan welk nationaal belang uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid van toepassing is. De Nieuwe Hollandse Waterlinie maakt dat hier sprake is van 'Nationaal belang 19: Nationaal Cultureel Erfgoed.' De toelichting van het bestemmingsplan beschrijft de verschillende onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie goed en biedt voldoende bescherming. Er wordt echter geen duidelijke beschrijving van de, bij de forten De Klop en De Gagel gelegen, waterwerken gegeven. Ook de andere sluizen en hun relatie met de verschillende werken en inundatiekanalen worden achterwege gelaten. Deze verschillende onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden, of zijn al, aangewezen als Rijksmonument en daarom adviseer ik u deze te vermelden in de toelichting.

Reactie:

In toelichting zal een beschrijving van de bij de forten De Klop en De Gagel gelegen, waterwerken worden gegeven. Het plan wordt op dit punt aangevuld en aangepast.

5. Ministerie LNV, (Landinrichtingscommissie voor de Herinrichting Noorderpark)

1. De aanduiding volkstuinen, ten westen van het complex van Tuincentrum Overvecht is niet correct. De volkstuinen liggen op twee percelen, ook op het perceel ten oosten van de hoofdwatengang. Op dit volkstuinperceel ligt direct ten oosten van de hoofdwatengang een wandelpad dat, naast een ontsluiting voor het volkstuincomplex, een ontsluiting voor het achterliggende recreatiegebied vormt.

Reactie:

De aanduiding volkstuinen zal tevens op het perceel ten oosten van de hoofdwatgang worden gelegd. Het wandelpad heeft de bestemming Recreatie. Binnen deze bestemming zijn wandelpaden toegelaten.

2. Verzocht wordt om het kadastrale perceel UTT AA 125 geheel te begrenzen als Recreatie. De bestemmingsgrens lijkt iets af te wijken van de kadastrale grens. Dit perceel is ten behoeve van de aanleg van het recreatiegebied onteigend door de Staat.

Reactie:

Het kadastrale perceel zal in haar geheel de bestemming Recreatie krijgen. De verbeelding wordt hierop aangepast.

6. HDSR

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Graag blijft het Hoogheemraadschap betrokken bij het planproces.

Reactie:

Wij nemen kennis van het positieve wateradvies en zullen het Hoogheemraadschap bij het proces blijven betrekken.

7. Kamer van Koophandel

Het voorontwerp geeft de Kamer van Koophandel Midden-Nederland voorlopig geen aanleiding tot inhoudelijke opmerkingen. Wij willen echter het ontwerp bestemmingsplan te zijner tijd voorleggen aan ondernemers in dit plangebied.

Reactie:

Wij nemen kennis van het advies. Wij verzoeken de Kamer van Koophandel de ondernemers tijdig over het ontwerpbestemmingsplan te informeren, zodat hier voldoende tijd is om te reageren. Wij zien graag te zijner tijd de reacties van de ondernemers in het plangebied tegemoet.

8. Gasunie

1. Verzocht wordt om de voor "Leiding – Gas" opgenomen belemmerende strook te controleren op een juiste breedte van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding. De ligging van de regionale aardgastransportleiding is in de bijlage in rood is weergegeven.

Reactie:

De voor "Leiding – Gas" opgenomen belemmerende strook heeft een breedte aan weerszijden van 10 meter. Dit is te ruim. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

2. In artikel 32.1 staat vermeld dat een belemmeringenstrook geldt van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding. Wettelijk is bepaald dat voor 40 bar leidingen een belemmeringenstrook dient te gelden van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Er wordt nu meer ruimte geclaimd dan wettelijk noodzakelijk is. Wij verzoeken u dan ook de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Reactie:

Wij zullen de regels aanpassen en in artikel 32.1 aangeven dat het een zone betreft die op de verbeelding is aangegeven. Deze zone heeft een breedte van 8 meter: 4 meter aan weerszijde van de hartlijn.

3. In artikel 32.4 onder c zijn uitzonderingen opgenomen waarvoor het de in artikel 32.4 genoemde schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders niet geldt. Voor

Graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (zie in dit verband artikel 14, tweede lid onder b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen) is geen vergunning nodig.

Reactie:

De redactie van de regel wordt aangepast aan de laatste standaardregels van de gemeente Utrecht. Hierin is niet langer sprake van een aanlegvergunningstelsel.

4. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringsstrook weergeeft. Een adequaat artikel "Leiding-Gas" maakt hier onderdeel van uit. Wij verzoeken u daarom om het artikel "Leiding-Gas" zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met (een) andere dubbelbestemming(en) voorrang krijgt.

U kunt hiervoor gebruik maken van onderstaand voorbeeld.

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding – Gas" voorrang krijgt."

Reactie:

De redactie van de regel wordt aangepast aan de laatste versie van de Utrechtse standaardvoorschriften. Deze regeling kent geen 'voorrang' bepaling. De in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen regel heeft echter eenzelfde werking en biedt waarborg voor het beschermen van de leiding en de belangen van de Gasunie.

5. Vanwege de conserverende aard van het bestemmingsplan mag verwacht worden dat het Groepsrisico niet zal toenemen. Dit betekent echter niet dat het Groepsrisico niet berekend en verantwoord dient te zijn in het bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van het Bevb dient binnen een bestemmingsplan het plaatgebonden (PR) en groepsrisico (GR) verantwoord te worden (artikel 11 en 12 Bevb). De gemeente is verantwoordelijk is voor de verantwoording van het GR en behoort dit samen met het PR op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie:

De toelichting zal worden aangepast. Aan de toelichting zal een verantwoording van het Groepsrisico worden opgenomen.

9. Provincie Utrecht

1. Het voorontwerpbestemmingsplan is in grote lijnen in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals die zijn beschreven in de provinciale Beleidslijn nieuwe Wro. Het voorontwerpplan geeft ten aanzien van enkele aspecten aanleiding tot opmerkingen. Een groot deel van de gronden ten noorden van de Gageldijk is op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) aangeduid tot waardevolle natuur buiten de EHS. Het bestemmingsplan dient regels te bevatten ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende geconcentreerde actuele natuurwaarden. In de bestemmingsregels ontbreekt een bijbehorend aanlegvergunningstelsel. Voor de bestemmingen in dit gebied dient de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" (artikel 37) te worden opgenomen. In dit artikel zijn bij het onderdeel Omgevingsvergunning bepalingen opgenomen m.b.t. het uitvoeren van werken, geen bebouwen zijnde, of van werkzaamheden.

Reactie:

De verbeelding zal worden aangepast en ten noorden van de Gageldijk zal de dubbelbestemming Waarde – ecologie worden opgenomen voor zover het de gronden met de bestemming Natuur betreft. Dit is conform het Landinrichtingsplan.

2. In de plantoelichting is sprake van de aanleg van een midgetgolfbaan terwijl in de voorschriften wordt gesproken over de aanleg van een golfbaan. Dit zijn echter twee verschillende recreatieve ontwikkelingen.

Reactie:

Grenzend aan het plangebied ligt in de gemeente De Bilt een oefengolfbaan. Een klein gedeelte van deze oefengolfbaan ligt in Overvecht. Op de verbeelding is dit terug te vinden onder de aanduiding 'golfterrein' binnen de bestemming Recreatie. Een midgetgolfbaan is niet aanwezig in het plangebied. Verwijzing hiernaar zal in de toelichting worden verwijderd.

3. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen aan de noordelijke stadsrand verdient het aanbeveling nog wat meer aandacht te besteden aan het opwaarderen van de NRU. Het gaat hierbij om de fysiek benodigde ruimte, de kwaliteitsaspecten met betrekking tot de omgeving en de toekomstige bereikbaarheid van de ontwikkelingen in het gebied en met name de plannen met betrekking tot Tuincentrum Overvecht.

Reactie:

Dit bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De toekomstige ontwikkelingen aan de noordelijke stadsrand zullen – als deze verder zijn uitgekristalliseerd – worden opgenomen in een apart bestemmingsplan. Aan het project wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed als één van de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.