Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Doelstelling 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Geldende plannen 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 14
2.3 Gemeentelijk beleid 14
2.4 Conclusie 27

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 29

3.1 Inleiding 29
3.2 Beschrijving van het plangebied 29
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 32
3.4 Conclusie 33

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 35

4.1 Projectbeschrijving 35
4.2 Verkeer en openbare ruimte 38

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 43

5.1 Inleiding 43
5.2 Milieueffectrapportage 43
5.3 Bedrijven en milieuzonering 43
5.4 Geluidhinder 45
5.5 Geur 46
5.6 Evenementen 47
5.7 Externe veiligheid 49
5.8 Luchtkwaliteit 52
5.9 Bodem 52
5.10 Natuurbescherming 53
5.11 Water 55
5.12 Archeologie 59
5.13 Kabels en leidingen 61
5.14 Gezondheid 61
5.15 Toegankelijkheid 65
5.16 Duurzaamheid 65
5.17 Conclusies 67

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 69

6.1 Economische uitvoerbaarheid 69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 69

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 71

7.1 Inleiding 71
7.2 Planvorm 71
7.3 Opbouw regels 71

7.4 Regeling bijbehorende bouwwerken 73
7.5 Nadere toelichting begripsomschrijvingen 73
7.6 Systematiek van de bestemming Wonen 73
7.7 Artikelsgewijze toelichting 74
7.8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 78
7.9 Lijst van Horeca-activiteiten 79
7.10 Handhaving 80

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

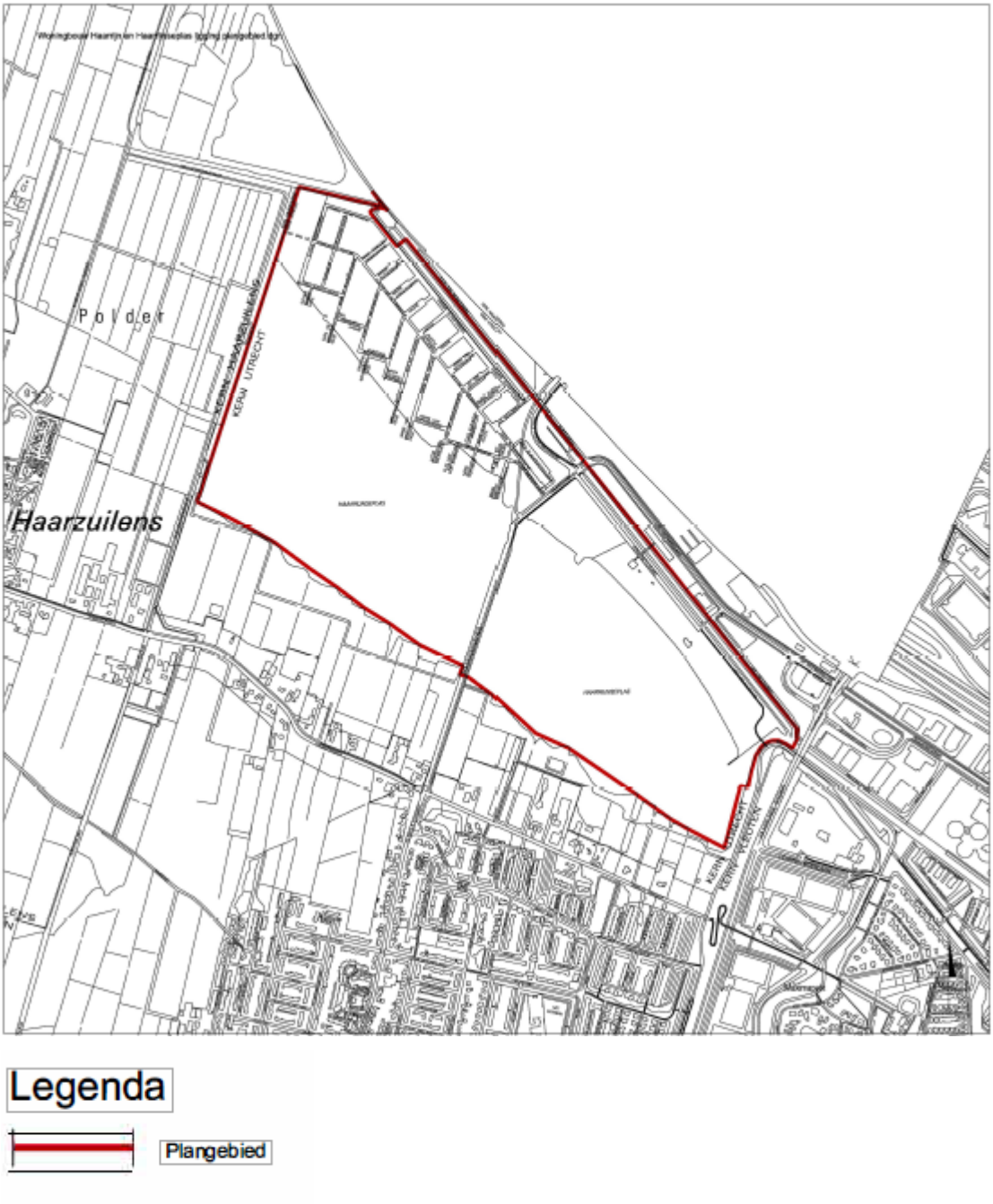
1.1 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is het juridisch en planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van woningen, een school, horeca, evenementen, energie-eilanden en een recreatiegebied. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie ten noorden van de Thematerweg en Smalle Themaat (de Haarrijnseplas) en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het uiterste noordwesten van Leidsche Rijn, parallel aan de A2 kant van Utrecht. De grens van het plangebied wordt gevormd door de oostelijke watergang van de WRK-zone (Watertransportleiding Rijnkennemerland) aan de noordoostzijde, het talud van de Haarrijnse Rading en het Máximapark aan de zuidoostzijde, het landinrichtingsgebied Haarzuilens aan de noordwestzijde en de Oever van de ecologische zone Haarrijn aan de zuidzijde.



Afbeelding 1: Plangebied

1.3 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen **en verordeningen.**

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Haarrijnseplas	8 februari 2000	5 september 2000 (goedgekeurd GS), 27 februari 2002 (uitspraak Raad van State)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie 2020

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

De NOVI benoemt vier prioriteiten:

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering
Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verwachting in werking per 1 juli 2022) is namelijk het bereiken van een

balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes
Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Betekenis voor het plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van energie-eilanden mogelijk. In het bestemmingsplan zijn ook de duurzaamheidsambities verwoord op het terrein van gaslloos bouwen, circulair bouwen en klimaatadaptatie (zie ook paragraaf 5.16). Met de realisatie van energie-eilanden wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de ambitie van het rijk om ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie. Ook

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) (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 (Rarro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte.

Betekenis voor het plangebied
In het plangebied is geen sprake van archeologische waarden. Ook zijn er in het plangebied geen monumenten aanwezig. Een gedeelte van het plangebied valt in het beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 3.2.2). Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn geen woningen gepland. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen om de cultuurhistorische waarden te beschermen. Het Barro vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede en derde lid) (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.

Beschrijving behoefte
De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De Ladder bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats.

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied
Wanneer de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden moet een motivering worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaande stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Utrecht heeft in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied vastgelegd.

Betekenis voor het plangebied
Het plan omvat voornamelijk woningbouw aangevuld met enige – veelal ondersteunende – maatschappelijke en commerciële functies:

- maximaal 700 woningen (hoofdzakelijk grondgebonden woningen);
- maximaal 1.250 m2 bvo horeca;
- basisschool en buitenschoolse opvang.

Wonen
In het plan Haarrijn zijn maximaal 700 woningen gepland en voorzien. Door vraag en aanbod te confronteren zien we dat er in de marktregio een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 22.300 woningen de komende tien jaar. Ook na 2031 is er nog behoefte aan meer woningen. Op basis van Primos 2020 zien we tussen 2031 en 2041 nog een behoefte aan circa 22.150 woningen.

School
Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken, zoals Haarrijn, wordt de leefbaarheid van de wijk vergroot door de mix van wonen en maatschappelijke functies. De ontwikkeling van deze maatschappelijke voorzieningen is ondersteunend aan het totaalprogramma. Voor Haarrijn is het noodzakelijk om basisvoorzieningen op te nemen in het programma zodat de basisschoolkinderen uit de wijk in de wijk naar school te kunnen gaan. Door de autonome ontwikkeling van Haarrijn komen er (uitgaande van maximaal 700 woningen) zo'n 1.330 tot 1.890 inwoners bij. De verwachting is dat er voldoende behoefte zal zijn aan de beoogde ontwikkeling. De maatschappelijke voorzieningen (basisschool en buitenschoolse opvang) hebben naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

Horeca
In het bestemmingsplan wordt 1.250 m² aan horeca mogelijk gemaakt. In het geldende bestemmingsplan waren deze gronden al bestemd voor horeca. Er worden dus geen extra functies toegevoegd en dus is ook geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor een uitgebreide uiteenzetting verwijzen wij naar de laddertoets van de Stec Groep *(zie Bijlage 1).* De ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening 2021

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking. De Omgevingsvisie gaat over onze fysieke leefomgeving: dit is alles op, onder en boven de grond. Denk aan: woningen, bedrijven, fietspaden, wegen, rivieren, recreatieterreinen, natuurgebieden en landbouwgronden. Met de Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan de toekomstige leefomgeving voor de periode tot 2050. In de Omgevingsverordening staan de regels die daarvoor nodig zijn.

De provincie wil aan de volgende (nieuwe) ontwikkelingen ruimte geven:

- de extra woningen die gebouwd moeten worden;
- de toename van werkgelegenheid;
- de toename van verkeer;
- de energietransitie;
- de klimaatverandering;
- de veranderingen in de landbouw;
- de versterking van natuur en recreatief groen.

Daarnaast is het van belang om de bestaande kwaliteiten van de provincie Utrecht te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen.

De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Slim combineren
Slim combineren betekent dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren
Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Betekenis voor het plangebied
Voor het woningbouwprogramma voor de regio Utrecht moeten ruim 32.500 woningen, voornamelijk binnen de contouren van het stedelijk gebied worden gebouwd. Dit bestemmingsplan richt zich alleen op een nieuwbouwontwikkeling binnen het stedelijk gebied van de provinciale omgevingsvisie en omgevingseverordening. Daarnaast geeft de provinciale omgevingsverordening geen nadere eisen over zonnepanelen in het stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

Op 1 juni 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 'Utrecht: ruimte voor iedereen' verschenen. Het coalitieakkoord bestaat uit drie onderdelen:

- Plaats voor iedereen

Het eerste deel van het akkoord bevat verschillende maatregelen op het gebied van onderwijs, economie, werk, sport, welzijn, zorg en veiligheid. Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een plaats voor iedereen.

- Gezonde groei voor iedereen

Het tweede deel van het akkoord bevat maatregelen over wonen, mobiliteit, nieuwe energie en een gezonde omgeving om in te leven. We vinden dat er voor iedereen ruimte moet zijn om in Utrecht te wonen en dat Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar moet blijven. Ook willen we graag koploper zijn in

de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie.

- De kracht van iedereen

Het derde deel van het akkoord gaat over hoe we de genoemde doelen willen bereiken, samen met Utrechters en andere betrokkenen.

Betekenis voor het plangebied
Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van energie-eilanden mogelijk. In het bestemmingsplan zijn ook de duurzaamheidsambities verwoord op het terrein van gaslloos bouwen, circulair bouwen en klimaatadaptatie (zie ook paragraaf 5.16). Met de realisatie van energie-eilanden wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de ambitie van het college om koploper te zijn in de verandering naar een duurzame energievoorziening. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het coalitieakkoord.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.
   Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
2. Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
   Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
   In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via:
www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders nader toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU). De RSU is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht. Utrecht groeit en we willen die groei vooral faciliteren door inbreiding. Belangrijke nieuwe woningbouwlocaties in de stad die daar - naast Leidsche Rijn - aan moeten bijdragen zijn het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) worden beschouwd als economische hotspots waar we kansen willen creëren en benutten. Tevens willen we de openbare ruimte beter benutten en grotere betekenis geven als de plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid.

De RSU bevat tevens een Investeringsstrategie, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de ruimtelijke ambities van de stad met betrekking tot gezonde verstedelijking en de investeringsopgave die daarmee samenhangt.

Betekenis voor het plangebied
Haarrijn is in de RSU aangewezen als een ontwikkelopgave. Dit bestemmingsplan maakt maximaal

700 woningen mogelijk. In het bestemmingsplan zijn ook de duurzaamheidsambities verwoord op het terrein van gaslloos bouwen, circulair bouwen en klimaatadaptatie (zie paragraaf 5.16). Het bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas draagt bij aan de ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Wonen in een sterke stad
De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt. Daarin streven we naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. Onze ambities vragen meerjarige inzet en meervoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die we volgen en zo nodig tussentijds bijstellen. Voor de komende jaren zijn dat:

Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
We benutten de groei van onze stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar streefpercentages voor de lange termijn.

Meer gemengde wijken;
De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.

Doorstroming;
Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.

Een (t)huis voor iedereen;
We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Betekenis voor het plangebied
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningbouw te realiseren. Hiermee wordt de druk op de woningmarkt verminderd. Uit het stedenbouwkundig plan volgt dat maximaal 700 woningen worden gerealiseerd, waarvan 19% sociale huur, 41% middelduur (huur en koop) en 40% in de dure categorie. Volgens de woonvisie moet echter sprake zijn van minimaal 35% sociale woningen en 25% woningen in de middendure categorie. De excentrische ligging van Haarrijn, de afstand tot de voorzieningen en het gegeven dat sprake is van grondgebonden woningen in Haarrijn maakt dat het minimumpercentage aan sociale woningbouw niet wordt gehaald.

Huisvestingsbeleid,woningvormingen omzetting
Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2019 gewijzigd met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht en de uitwerking hiervan in de beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten). Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, heeft de gemeenteraad met de nieuwe Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, wordt daarnaast in lijn van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels voor bouwen en gebruik' in alle bestemmingsplannen een regeling opgenomen voor omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Bouwbesluit, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de Huisvestingsverordening 2019 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad.

De beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat, enerzijds door de eisen met betrekking tot de minimale omvang van woningen en anderzijds door het in beeld brengen van de gevolgen van extra woningen binnen de context van de bestaande situatie. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in die beleidsregels.

Betekenis voor het plangebied
In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten behoeve van woningvorming, splitsen en omzetting. Het bestemmingsplan voldoet aan het huisvestingsbeleid.

Vitale stadswijken, functiemengingin woonwijken (2013)
In de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken' is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gaan. Het doel van de notitie is de beleidsrichting aan te geven en randvoorwaarden te scheppen voor het faciliteren van meer functiemenging in woonwijken en het bieden van een toetsingskader voor initiatieven in afwijking op het bestemmingsplan.

Betekenis voor het plangebied
In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor aan-huis-verbonden bedrijf en bed- en breakfast, waardoor enige functiemenging mogelijk is. Ook zijn in het programma onderwijs- en horecafuncties opgenomen. Het bestemmingsplan voldoet aan de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken'.

2.3.2.2.2 Natuur

GroenstructuurplanUtrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'
De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

In het groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden is dit verwoord in 3 ambities:

- meer groen om de stad
- sneller naar buiten
- beter groen in de stad

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het vastleggen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad, zodat bij ontwikkelingen daar rekening mee gehouden kan worden en het groen zoveel mogelijk beschermd kan worden. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve en/of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Betekenis voor het plangebied
In het plangebied van dit bestemmingsplan is een groene verbinding aanwezig: de Rijnkennemerlaan (zie visiekaart 2030). Deze noord-zuidverbinding verbindt het Máximapark aan het groengebied Haarzuilens. Een groene verbinding heeft zowel een ecologische betekenis als een recreatief en cultuurhistorische functie. Daarnaast is de plas zelf een essentieel onderdeel in de groenstructuur. De relatie met het Groene Hart en Haarzuilens moet op een goede manier worden vormgegeven, zodat Haarrijn kan gaan functioneren als 'poort naar het Groene Hart'.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)
Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt

dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken.

Betekenis voor het plangebied
Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van soorten die vallen onder Utrechtse soortenlijst. Voor deze soorten worden meerdere maatregelen genomen in de plannen van Haarrijn (zie paragraaf 5.10).

Bomenbeleid Utrecht (2009)
De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu.

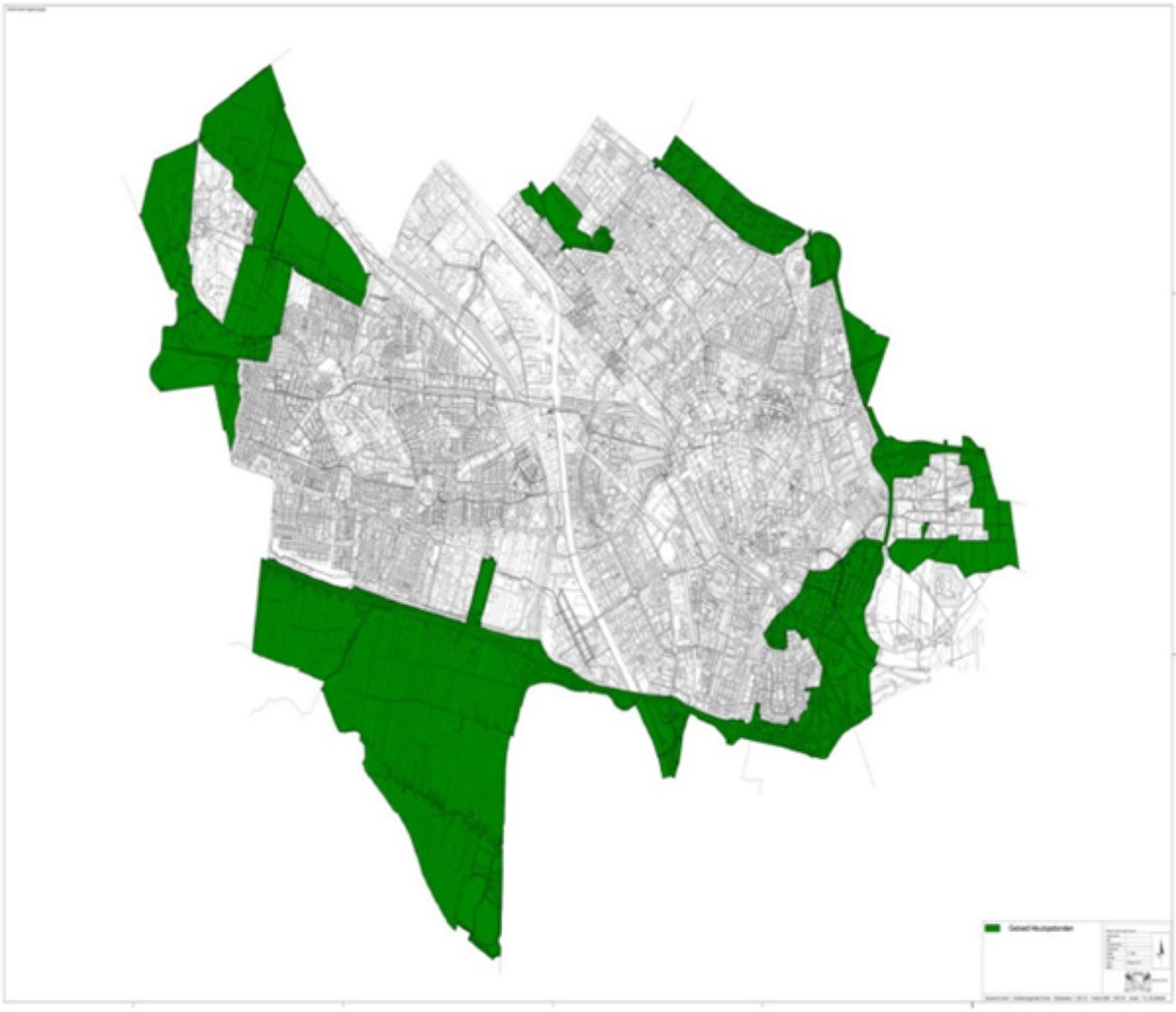
Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur op basis van een goed programma van eisen de structuur weer aanvullen;
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Herplantplicht
In de Algemene Plaatselijke Verordening 2018 is een herplant bij kapvergunningen verplicht gesteld. Voor elke boom die in de Gemeente Utrecht gekapt wordt, geldt nu een 1-op-1 herplantplicht. Voor bomen die niet op de huidige locatie behouden kunnen worden, heeft het de voorkeur om ze (als dat mogelijk is) te verplanten. Als verplanten of behoud niet mogelijk is, kan de eis worden opgelegd om op andere wijze groen aan te leggen door bijvoorbeeld zwaardere bomen of bosplantsoen, dak- of gevelgroen aan te planten ter compensatie. Bij compensatie wordt de volgorde aangehouden: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht.

Betekenis voor het plangebied
Op grond van de door de gemeenteraad van Utrecht vastgestelde kaart Bebouwde kom houtopstanden, valt de ontwikkellocatie Haarrijn, waar het gaat om de bouw, net binnen de begrenzing bebouwde kom. Hier zijn dus geen provinciale regels van toepassing. Alleen een driehoekje aan de westzijde lijkt buiten de begrenzing bebouwde kom te vallen. Deze driehoek is in het plan ook groen ingevuld. De Haarrijnseplas valt wel onder de provinciale bevoegdheid, maar daar groeien geen bomen. Alleen de gemeentelijke APV-regels zijn van toepassing.



Afbeelding 2: Kaart Bebouwde kom houtopstanden uit Bijlage 1 bij de verordening gemeente Utrecht 2018

In het bomenbeleid is voor het plangebied aangegeven dat het omringd wordt door Haarzuilens, een van de grote groengebieden die rondom de stad liggen. Voor het gebied zelf zijn geen boomstructuren vooraf benoemd. Het doortrekken van de boomstructuur langs de Rijnkennemerlaan zou als geleiding voor vleermuizen een meerwaarde hebben. In het tijdelijke natuurgebied Haarrijn mag de natuur vrij haar gang gaan, tot we beginnen met het aanleggen van de woonwijk. In dit gebied zijn er veel zaden van bomen (wilg en populier) tot kleine bomen uitgegroeid. Jaarlijks bereiken steeds meer een stamdiameter groter dan 15 cm. Vanaf 15 cm doorsnede is een velvergunning noodzakelijk voor de kap. De herplantplicht vraagt om een herplant van al deze bomen.

2.3.2.2.3 Bouwen

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)
In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect en open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Betekenis voor het plangebied
Binnen het bestemmingsplangebied komen twee beleidsniveaus voor: 'open' voor het ontwikkelingsgebied en 'respect' voor de overige gebieden. Het beleidsniveau open betekent dat er sprake is van een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, er ruimte is voor vernieuwing en bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving. Het beleidsniveau 'Respect' betekent dat de samenhang en structuur van het stedelijke (en landschappelijke) beeld voorop staat, sprake is van respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm en nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties mogelijk zijn.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)
De Utrechtse Erfgoedagenda is in 2013 vastgesteld. Utrecht heeft veel erfgoed. Van bewoningssporen uit de bronstijd tot naoorlogse bouwkunst in wijken als Kanaleneiland en Overvecht. Utrecht is een van de oudste steden van Nederland en dat is overal terug te vinden. Utrecht is in de afgelopen decennia zo zorgvuldig mogelijk met het erfgoed omgegaan. En zal dit blijven doen.

De Utrechtse Erfgoedagenda beschrijft het beleid, de projecten en de aandachtsgebieden met betrekking tot monumenten, archeologie en architectuur- en bouwhistorie en de mate waarin deze objecten toegankelijk zijn voor publiek.

Betekenis voor het plangebied
In het plangebied is geen sprake van archeologische waarden. In paragraaf 5.12 is het aspect archeologie nader beschreven. In het plangebied zijn in de bestaande situatie geen monumenten aanwezig. Een gedeelte van het plangebied, valt in het beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 3.2.2). Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn geen woningen gepland. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen om de cultuurhistorische waarden te beschermen.

Archeologie
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Betekenis voor het plangebied
Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het gebied geen archeologische verwachtingswaarde. In paragraaf 5.12 wordt nader op dit aspect ingegaan.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)
De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. Bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. Kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. Stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

In zes modules, behorende bij de parkeervisie, werkt de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uit. Op dit moment zijn twee van de zes modules vastgesteld: 'Parkeernormen' en 'Aanpak betaald parkeren'. De modules 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' worden op dit moment uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Betekenis voor het plangebied
In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. In paragraaf 4.2.3 wordt verder ingegaan op het parkeren in het plangebied.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)
Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het Mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

Betekenis voor het plangebied
In paragraaf 4.2.1wordt uitgebreid aandacht besteed aan de verkeersaspecten. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het mobiliteitsplan.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen - VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2023
De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Gezond leven is gemakkelijk
De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang dan de auto en krijgen meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt toegewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk
Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Ook wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon-en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen

die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er worden hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Mensen voelen zich prettig
Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water en is er ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat er voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Betekenis voor het plangebied
In pararaaf 5.14 wordt ingegaan op de gezondheidsaspecten.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017)
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012–2022 is met de voorliggende Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven is de vraag naar bouwgrond in Utrecht groot. Deze bouwgrond wordt momenteel van elders (vaak over lange afstand) aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie.

Daarbij is de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden. De nota is bedoeld voor professionele partijen.

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebiedsspecifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor

bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel) ;
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- Verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebiedsspecifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Betekenis voor het plangebied
In het plangebied worden woningen grealiseerd. Aangetoond moet worden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie. In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de bodemkwaliteit in het plangebied.

Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019
Het Plan Gemeentelijke Watertaken beschrijft de invulling van de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Ook de wijze van beheer van oppervlaktewater wordt beschreven. Op basis van de zorgplichten heeft de gemeente op het gebied van water de volgende taken:

1. een veilige inzameling en transport van afvalwater, zonder risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
2. het inzamelen en verwerken van hemelwater zonder dat er wateroverlast optreedt;
3. het voorkomen en verminderen van structurele grondwateroverlast;
4. het samen met de waterschappen realiseren van veilig, gezond en aantrekkelijk oppervlaktewater waarlangs het goed wonen, werken en recreëren is.

Betekenis voor het plangebied
In paragraaf 5.11 wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.3.2.2.8 Energie

Energieplan Utrecht (2016)
De gemeente Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Dat wil zeggen dat de stad zoveel mogelijk energie bespaart, en energie opwekt met duurzame energiebronnen. En dat energie afkomstig van niet-duurzaam energiebronnen, zoals aardgas, wordt vervangen. Ook wil de gemeente dat er in Utrecht zo min mogelijk opgewekte energie onnodig verloren gaat. Dit doen we door ervoor te zorgen dat woningen in de toekomst zoveel mogelijk energieneutraal zijn en kantoren minder energie verbruiken. Ook maken we zoveel mogelijk gebruik van openbaar vervoer, fiets en wandelroutes. Energie opwekken doen we zo duurzaam mogelijk, bijvoorbeeld met zonnepanelen en windmolens.

Het energieplan (2016) vormt de basis voor hoe we in Utrecht aan de slag gaan met besparen en opwekken van energie. In het document Duiding van het college bij het energieplan staat hoe het Utrechts bestuur hier invulling aan wil geven.

Betekenis voor het plangebied
De realisatie van een energie-eilanden draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om energie op te wekken met duurzame energie bronnen. Ook zijn in dit bestemmingsplan de duurzaamheidsambities verwoord op het terrein van gaslloos bouwen, circulair bouwen en klimaatadaptatie. In paragraaf 5.16 wordt het aspect duurzaamheid nader toegelicht. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het energieplan Utrecht.

Visie op de warmtevoorziening (2017)

Utrecht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. De CO2-uitstoot (inclusief van transport en industrie) in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van en gebouwen met aardgas (ook de stadsverwarming wordt nog geproduceerd met aardgas). Hier komt nog een groeiende koudevraag bij. Om onze doelstelling te realiseren, is een omschakeling naar een duurzame warmte- (en koude) voorziening nodig. Dit kan door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energieinfrastructuur en door nog meer gebruik te maken van duurzame warmtebronnen. Het huidige tempo waarin deze aanpassingen plaatsvinden, is echter te laag om de Utrechtse klimaatambities en ook de landelijke doelstelling (2050) te realiseren. Uit alle analyses blijkt dat de investeringsopgave om Utrecht klimaatneutraal te maken fors is. De kosten zitten voornamelijk in het verbeteren van woningen en een duurzamer energie-aanbod.

In de visie op de warmtevoorziening zijn de beleidskeuzes geformuleerd om een de energietransitie naar een duurzame energievoorziening te versnellen:

1. Utrecht realiseert klimaatneutrale nieuwbouwwijken door in alle nieuwbouwontwikkelingen, waar een alternatief beschikbaar is, geen aardgasleidingen meer aan te leggen en de toepassing van efficiënte lagetemperatuuroplossingen in de gebouwen te stimuleren.
2. Utrecht stuurt op de overgang naar een warmtevoorziening die duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar is.
3. Utrecht betrekt bij de afweging rond de besluitvorming over een duurzame warmtevoorziening de totale maatschappelijke kosten en baten.
4. Utrecht zal de warmtevisie als thematisch beleid invoegen in de omgevingsvisie Utrecht 1.0, waardoor het warmtebeleid en de toekomstige energieinfrastructuur doorwerkt in besluiten over ruimtelijke ontwikkelingen.
5. In Utrecht heeft de gemeente de ambitie geen aardgasleidingen meer te vervangen, die aan het einde van hun levensduur zijn of gaan komen, daar waar een betaalbaar, betrouwbaar en duurzaam alternatief beschikbaar is of op afzienbare termijn kan komen.
6. De gemeente stuurt aan op de ontwikkeling van open, duurzame lage-temperatuurwarmtenetten, waardoor de mogelijkheden voor participatie en het inpassen van nieuwe duurzame energiebronnen worden verbeterd.

De gemeenteraad heeft deze visie vastgesteld op 2 november 2017.

Betekenis voor het plangebied
De realisatie van de energie-eilanden dragen aan de transitie naar duurzame energievoorzieningen. In paragraaf 5.16 wordt het aspect duurzaamheid nader toegelicht. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de visie op de warmte voorziening.

2.3.2.2.9 Sport, recreatie en toerisme

Beleid en actieplan 2009-2014 'Evenementen en festivals in Utrecht' (2009)
Het beleid en actieplan 2009-2014 'Evenementen en festivals in Utrecht' is in 2009 vastgesteld en bevat het beleid ter behoud en uitbouw van evenementen en festivals in Utrecht.

De doelen voor de komende vijf jaar betreffen:

- Utrecht moet nationale positie behouden en successen beter communiceren;
- internationaal moet Utrecht op de kaart komen;
- lokaal draagvlak voor evenementen vergroten.

Utrecht staat al enkele jaren in de top drie van evenementensteden van Nederland. De gemeente wil het niveau van festivals en evenementen dat Utrecht inmiddels heeft bereikt graag uitbouwen. Om de drie doelen van de evenementennota te verwezenlijken en de genoemde uitdagingen het hoofd te bieden kiest de gemeente voor professionalisering op alle fronten. De nota volgt hierbij twee hoofdlijnen. De eerste lijn geeft inzicht in het gehele proces van de organisatie rond evenementen. Deze basis dient goed op orde te zijn. Professionalisering in kennis en dienstverlening staan centraal. De gemeente zal meer dan tot nu toe gebeurt oplossingen zoeken voor zaken rond evenementen die overlast veroorzaken. Zoals een betere spreiding van evenementen door de gehele stad, waardoor de druk op de binnenstad niet verder toeneemt.

De tweede lijn van de nota gaat in op de ambities van Utrecht op het gebied van festivals en evenementen. Hoe kunnen deze beter worden ingezet voor de versterking van het merk Utrecht? Professionalisering in marketing, communicatie en promotie en samenwerking met partners in de stad spelen hierbij een belangrijke rol.

Betekenis voor het plangebied
In het plangebied is een evenemententerrein opgenomen. Op het strand ten oosten van de Maarssenseweg kunnen diverse evenementen plaatsvinden. In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op de evenementen in het plangebied.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied.

Omgevingsvisie deelgebied Vleuten - De Meern
Haarrijn is onderdeel van de Omgevingsvisie deelgebied Vleuten - De Meern. In deze visie staat echter dat de omgevingsvisie geen invloed heeft op ontwikkelplannen die al door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zoals bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling rond Haarzicht en Haarrijn. Deze visie vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)
De Utrechtse Erfgoedagenda is in 2013 vastgesteld. Utrecht heeft veel erfgoed. Van bewoningssporen uit de bronstijd tot naoorlogse bouwkunst in wijken als Kanaleneiland en Overvecht. Utrecht is een van de oudste steden van Nederland en dat is overal terug te vinden. Utrecht is in de afgelopen decennia zo zorgvuldig mogelijk met het erfgoed omgegaan. En zal dit blijven doen.

De Utrechtse Erfgoedagenda beschrijft het beleid, de projecten en de aandachtsgebieden met betrekking tot monumenten, archeologie en architectuur- en bouwhistorie en de mate waarin deze objecten toegankelijk zijn voor publiek.

Betekenis voor het plangebied
In het plangebied is geen sprake van archeologische waarden. In paragraaf 5.12 is het aspect archeologie nader beschreven. In het plangebied zijn in de bestaande situatie geen monumenten aanwezig. Een gedeelte van het plangebied, valt in het beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 3.2.2). Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn geen woningen gepland. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen om de cultuurhistorische waarden te beschermen.

Archeologie
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Betekenis voor het plangebied
Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het gebied geen archeologische verwachtingswaarde. In paragraaf 5.12 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)
De Geluidnota Utrecht 2014-2018 is op 11 februari 2014 vastgesteld. Dit beleid gaat over het beperken en minimaliseren van geluidhinder bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht.

De Geluidnota heeft betrekking op weg-, rail- en industrielawaai. Hiervoor is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. Daarbinnen is echter ook ruimte voor gemeentelijke beleidsvrijheden. In de Geluidnota wordt aangegeven hoe hier mee wordt omgegaan.

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

- nieuw te bestemmen woningen beschikken over een geluidsluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch goede woningindeling;
- behoud van goed akoestisch woon- en leefklimaat in rustige woonwijken bij bestemmen van

nieuwe woningen en bedrijven in elkaars nabijheid.

Ook onderwerpen, die meer algemeen onder het begrip "een goede ruimtelijke ordening" vallen, worden in de Geluidnota beschreven.

Betekenis voor het plangebied
Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat aan het wettelijk en gemeentelijk geluidbeleid voldaan kan worden. In pararaaf 5.4 wordt hierop ingegaan.

Nota externe veiligheid (2007)
De Nota externe veiligheid, welke in 2007 is vastgesteld, gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de beheersing van risico's als gevolg van het werken met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijf, productielocatie of kantoor) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De genoemde risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de inrichting of het transport bevinden.

De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, planologisch mogelijk wordt gemaakt. De randvoorwaarden en regels zijn vertaald in afstandseisen tussen risicobronnen (bedrijven, transportroutes (weg, spoorweg, vaarweg) of buisleidingen) en omgevingsobjecten. De gemeente Utrecht kiest ervoor om geen zwaardere veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. In sommige gevallen biedt de rijksregelgeving ruimte tot afwijken van de normering. In de Nota spreekt de gemeente zich uit om terughoudend om te gaan met de mogelijkheid tot afwijken.

Betekenis voor het plangebied
In het plangebied moet rekening gehouden worden met het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen en buisleidingen. In paragraaf 5.7 wordt hierop ingegaan.

Utrecht kiest voor gezonde lucht, luchtkwaliteitsbeleiden Uitvoeringsprogramma2020-2025
Op 10 december 2020 heeft de gemeenteraad ''Utrecht kiest voor gezonde lucht' vastgesteld'. Deze nota bevat het luchtkwaliteitsbeleid van de gemeente Utrecht en een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren, waarmee we versneld op weg gaan naar het behalen van de gezondheidskundige advieswaarden voor luchtkwaliteit van de Wereldgezondheidsorganisatie. Het pakket bevat maatregelen, zoals het instellen van milieuzones voor personen-, bestel- en vrachtwagens, een sloopsubsidie voor oude dieselauto's, het verbieden van mobiele (bouw)werktuigen lager dan Fase IV, een voorlichtingscampagne en subsidieregeling op het gebied van (het terugdringen) van emissies veroorzaakt door houtstook, en het verplaatsen van snorfietsen van het fietspad naar de rijbaan op een samenhangend netwerk van wegen.

Betekenis voor het plangebied
In paragraaf 5.8 wordt ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

2.4 Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het relevante beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert het gebied in ruimtelijk en functioneel opzicht. Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, wordt aan het einde van de verschillende paragrafen een aantal conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

3.2 Beschrijving van het plangebied

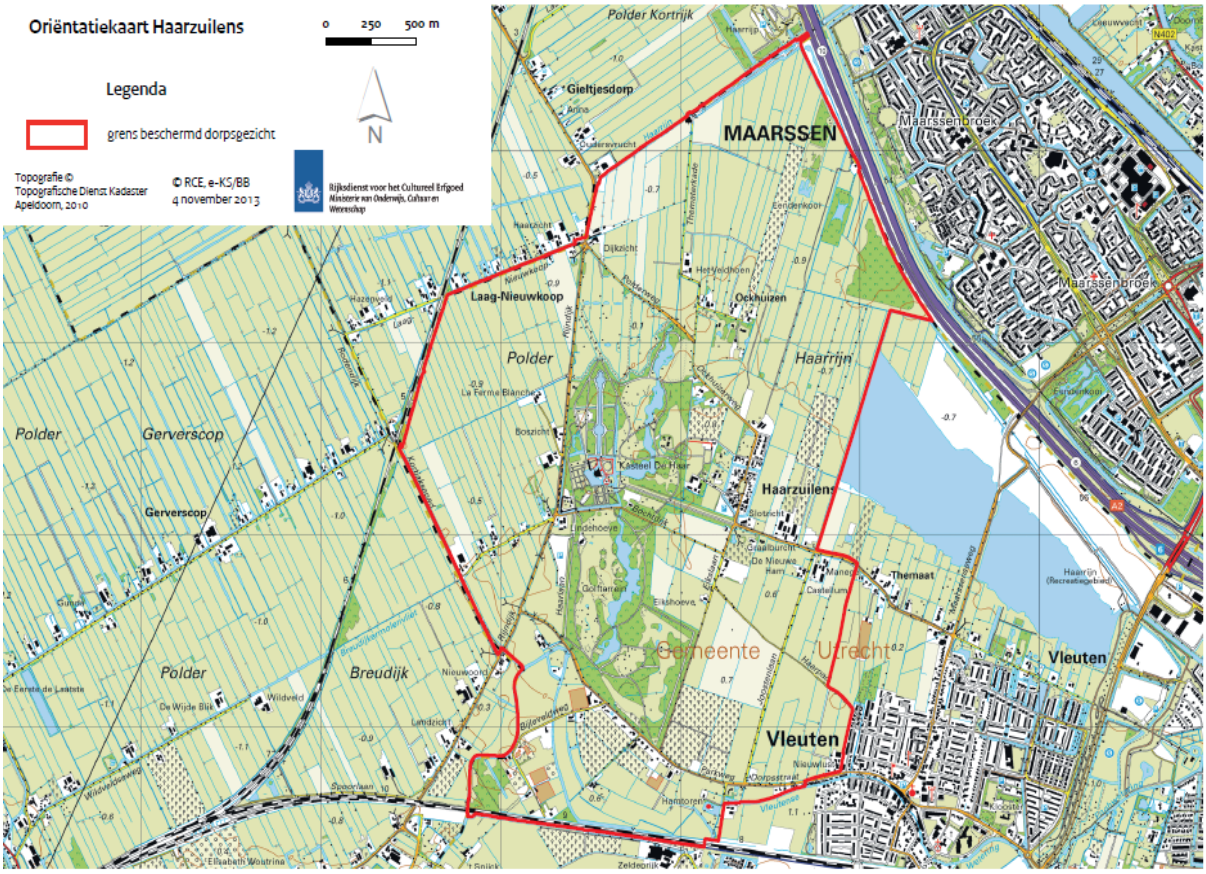
3.2.1 Historische ontwikkeling

Het gebied Haarrijn ligt direct aan de westkant van de Rijksweg A2, in de polder Themaat, dat onderdeel uitmaakt van een uitgestrekt veenweidegebied. De historie van de polder Themaat kenmerkt zich door de aanwezigheid van de Oude Rijn, die hier ooit via Utrecht en Leiden naar de Noordzee stroomde. Toen de Rijn bij Wijk bij Duurstede werd afgedamd (1122), is het restant van de rivier geleidelijk dichtgeslibd en gedempt. Geologisch ligt het gebied dan ook aan de noordelijke rand van het rivierengebied. Haarrijn ligt in een lager gelegen kom en is van oorsprong een open gebied met klei-op-veen-grondslag. De oorspronkelijke verkaveling is noord-zuidgericht.
De Thematerweg en de Smalle Themaat met de aanliggende bebouwing volgen ongeveer de flank van de stroomrug van de Oude Rijn. Het veengebied ten noorden daarvan bleef tot ver in de Middeleeuwen woeste grond, hoogstens geschikt voor het verzamelen van hout of riet en de jacht op waterwild. Omstreeks het jaar 1000 is het gebied ten zuiden van de Thematerweg-Smalle Themaat grotendeels in cultuur gebracht. Het noordelijke deel werd gebruikt als hooiland. In de 12e eeuw werd het gebied in smalle, langgerekte kavels verdeeld, die vanaf de Thematerweg-Smalle Themaat in cultuur werden gebracht. Deze weg dateert dus minstens uit die tijd. De boerderijen lagen, net als tegenwoordig, aan de kop van de kavels met de korte gevel aan de weg. Voor de afwatering had de polder Themaat samen met de polder De Haar een eigen afvoerkanaal of wetering: de Haarrijn, die uitwaterde in de Vecht. De regeling van de waterhuishouding was eertijds een gewichtige zaak. Dat is een van de redenen waarom polders vaak samenvielen met de laagste bestuurseenheden: de gerechten of ambachtsheerlijkheden. Het gerecht Themaat was een zelfstandige bestuurseenheid tot 1818, toen het met de polder De Haar werd verenigd tot de gemeente Haarzuilens.

Voor dit veengebied zijn cope-ontginningen kenmerkend. Dit zijn ontginningen gebaseerd op een vast stramien met een breedte van ongeveer 115 meter en een diepte van 1250 meter. De kavels werden begrensd door sloten die tevens zorgden voor afwatering. De bewoning vond plaats aan de kop van de kavels, het achtereind van de ontginning werd gevormd door de achterkade. Aanvankelijk werd overal nog akkerbouw bedreven, maar na enkele eeuwen waren de lagere gronden als gevolg van inklinking alleen nog maar geschikt voor beweiding. Tot voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn is de polder in gebruik als grasland. De hogere stroomgronden in het zuidwesten van het plangebied herkennen we nu vooral aan de boomgaarden. Andere karakteristieken vanuit het in cultuur brengen van het landschap tot een zijn de Boerengerief- of hakhoutbosjes' waar verschillende boomsoorten werden geplant voor de voorziening van hout voor gereedschappen en dergelijke, en de eendenkooi, net ten noordwesten buiten het plangebied. De specifieke cope-verkaveling is een belangrijke structuur in dit gebied. Het is van belang deze door te zetten in de planontwikkeling.

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Een kleine strook in het noord westen van het plangebied valt in het beschermd dorpsgezicht van Haarzuilens. Het beschermd dorpsgezicht Haarzuilens omvat het 19e eeuwse kasteel De Haar, het kasteeldorp Haarzuilens en de omliggende landerijen. Het kasteel was al als historische buitenplaats beschermd, maar in samenhang met het dorp en de landerijen is het vanaf december 2013 dus ook beschermd gezicht.



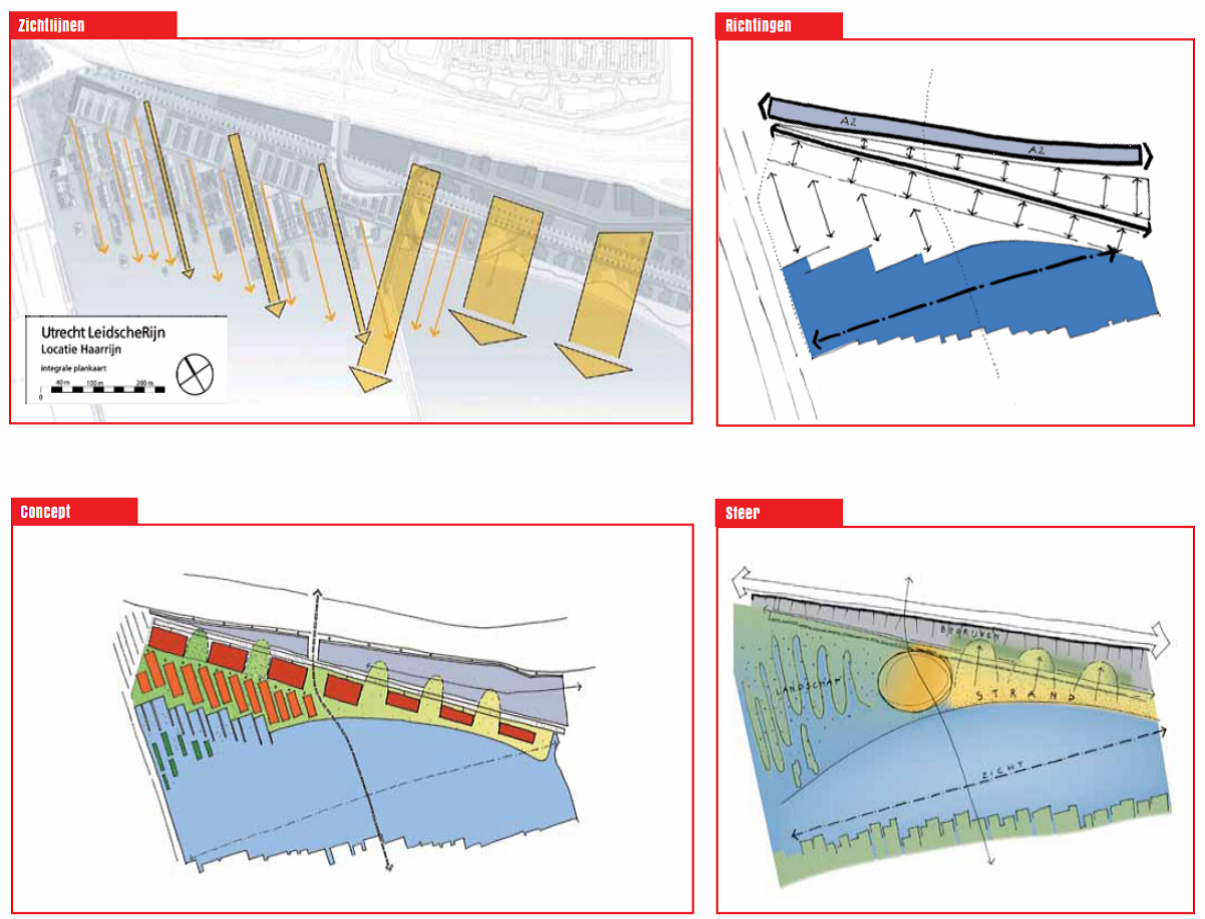
Afbeelding 3: Beschermd dorpsgezicht Haarzuilens

Het beschermd dorpsgezicht Haarzuilens is van algemeen belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische, archeologische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden.

Het volgende kan worden genoemd:

- de landschappelijke parkaanleg rond kasteel De Haar naar ontwerp van H. Copijn als cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevolle groenstructuur te midden van en in contrast met het vlakke en open polderland;
- kasteel De Haar als kern van deze aanleg met diverse zichtassen over het weidegebied richting Maarssen, Breukelen en Utrecht en als voorbeeld van een voor Nederland grootschalige particuliere 19e-eeuwse ontwikkeling;
- het eind 19e-eeuwse dorp Haarzuilens naar ontwerp van P.J.H. Cuypers als geïdealiseerd voorbeeld van een verplaatst middeleeuws dorp in de vorm van een brinknederzetting met toevoeging van een omgrachting en wal als uitdrukking van een verdedigbaar dorp en voorzien van een nog grotendeels gave, kleinschalige en historiserende bebouwing met het bijbehorend materiaal- en kleurgebruik, dakbedekking en erfafscheiding;
- de bijzondere, vanuit één concept ontwikkelde ruimtelijk historische samenhang tussen kasteel, park en dorp in een geheel landschappelijke omgeving;
- de historisch-functionele relatie tussen het kasteel, het park en de omringende agrarische gronden als onlosmakelijke onderdelen van het gehele multifunctionele landgoed.

3.2.3 Structuurbepalende elementen



Afbeelding 4: Afbeeldingen uit SPvE 2008

Structuurbepalende elementen van het plangebied zijn die (cultuur)landschappelijke elementen die het plangebied in ruimtelijke zin kenmerken en/of gevormd hebben. Dit kunnen onder andere historische wegen zijn, maar ook belangrijke infrastructurele verbindingen. In hoofdstuk 4 wordt duidelijk dat deze structuurbepalende elementen ingezet zijn voor de verkaveling van het woongebied Haarrijn.

Maarssenseweg
Halverwege doorkruist de Maarssenseweg het plangebied. Deze weg vormt een dijk door de Haarrijnseplas en gaat in Haarrijn over in de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein, De Heldinnenlaan.

Haarrijnseplas
De Haarrijnseplas is, met een oppervlakte van circa 80 hectare, en een oeverlengte van circa 2 kilometer, het grootste open gebied in het plangebied Leidsche Rijn. De Plas ligt in een open komgebied tussen twee groengebieden. De plas is gegraven voor de zandwinning voor Leidsche Rijn en bestaat uit twee delen. De oostplas is bedoeld als recreatieplas. Hierin mag ook worden gezwommen. De westplas heeft een taak in de waterzuivering van Leidsche Rijn. Het betrekken van de plas bij het plangebied, zowel voor recreatie en natuur als voor het woonmilieu, is een belangrijk uitgangspunt voor Haarrijn. Er is voor gekozen de langgerektheid van de plas te benadrukken door elk van de vier randen zo eenduidig mogelijk te maken en daarbij rekening te houden met de eigen kwaliteiten van deze randen, wat zorgt voor contrasten: De zuidzijde van de plas vormt de ecologische verbinding, de noordzijde de recreatieve. De oost - westoever van de plas zijn zodanig ingericht dat strandgebruik wordt voorkomen. Deze kanten grenzen aan relatief open parkgebieden: aan de westzijde Haarzuilens en aan de oostzijde Máximapark. De zuidoever heeft een belangrijke ecologische functie, het zorgt voor een groene verbinding tussen groengebied Haarzuilens en het Máximapark.

Watertransportleiding Rijnkennemerland (WRK)
Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de Watertransportleiding Rijnkennemerland (WRK). Aan weerszijde van de leiding geldt een bouwverbod van 10 meter. Dit heeft als gevolg dat de

leiding als barrière langs het plangebied ligt. Aan de andere kant heeft de WRK een verbindende functie met de rest van Leidsche Rijn door de zichtlijn die over het tracé naar het Máximapark en verder tot aan Park Voorn loopt. De WRK vormt een scheiding tussen het bedrijventerrein Haarrijn en het (nieuwe) woongebied.

De omgeving
Plangebied Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas heeft relaties met een aantal andere deelprojecten van Leidsche Rijn en ontwikkelingen in de omgeving: Bedrijventerrein Haarrijn, De Wetering-noord en de Haarrijnse Rading Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein De Wetering-noord. Samen met het (toekomstig) bedrijventerrein Haarrijn vormt dit een dunne langgerekte bedrijvenstrook langs de Rijksweg A2. Haarrijn heeft vanwege de verkeersafwikkeling een belangrijke relatie met De Wetering-noord. De Proostwetering, de hoofdontsluiting van De Wetering-noord, wordt in Haarrijn doorgetrokken op de Heldinnenlaan en sluit aan op de Maarssenseweg. Verkeer vanaf de Rijksweg A2 naar De Wetering-noord, moet op de Haarrijnse Rading de lusverbinding naar Haarrijn nemen om vervolgens via de Heldinnenlaan onder het viaduct naar De Wetering-noord te gaan. Verkeer naar de Rijksweg A2 moet de lusverbinding van De Wetering-noord nemen. Uitgangspunt is dat Haarrijn eenzelfde type bedrijvigheid zal gaan huisvesten als De Wetering-noord.

Máximapark
Ten zuiden van het plangebied ligt het Máximapark. Ook het Máximapark is een belangrijke schakel in de recreatieve en ecologische corridor die de groenstructuur van stadsdeel Leidsche Rijn verknoopt met de bossen en weides van het Groene Hart. Het Máximapark is een stadspark en bestaat uit een actief park en een Lint rondom het park voor actieve recreatie. En twee rustigere gedeelten voor wandelen, luieren, picknicken en ontmoeten. Ook zijn er sportvelden en kan de waterloop door het park, de Vikingrijn, gebruikt worden voor waterrecreatie, zoals kanoën. Het Máximapark is nog in ontwikkeling. De doelgroep van het Máximapark zijn de bewoners van Leidsche Rijn en Utrecht.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

De belangrijkste bestaande functies in het gebied zijn agrarische functies, natuurbeheer en recreatie.

Recreatie
De Haarrijnseplas biedt verschillende recreatiemogelijkheden en bedient verschillende doelgroepen recreanten: oeverrecreatie als wel actievere vormen van waterrecreatie (kanoën, surfen, roeien in niet gemotoriseerde bootjes). Daarnaast biedt het gebied ook mogelijkheden voor natuurliefhebbers, dankzij de ecologische oevers. Ook fietsers en wandelaars (routegebonden recreatie) benutten het gebied. En er zijn vissers te vinden, met name op en aan de oostelijke plas. Voor al deze recreanten is een horecagelegenheid interessant. Voor de routegebonden recreatie is het van belang om de mogelijkheden van het verbinden van de verschillende recreatiegebieden te benutten.

Bedrijvigheid
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling. In De Wetering-noord is een tankstation met LPG gelegen. De afstand tot de woningen en het strand is echter zo groot, dat dit geen probleem vormt wat betreft externe veiligheid.

Natuur
Voor de Haarrijnseplas en het noordelijke gedeelte geldt dat de oude bodemstructuur (veen, klei op veen) is verdwenen. Sinds dit gebied niet meer in gebruik is voor de zandwinning is het noordelijke gebied tijdelijk vrijgegeven voor natuurontwikkeling. Sinds die tijd zijn er leuke waarnemingen in het gebied gedaan waarvan de bever de meest bijzondere is. Om de geplande woningbouw mogelijk te houden is voor dit gebied een ontheffing tijdelijke natuur aangevraagd. Dit houdt in dat voor de planten en dieren die nu in het gebied voorkomen geen compenserende leefgebieden hoeven te worden aangelegd. Wel moeten de beschermde planten en dieren naar andere leefgebieden verplaatst worden voordat de werkzaamheden aanvangen. Er moet worden voorkomen dat vogels gaan broeden als de eerste werkzaamheden in het broedseizoen moeten aanvangen. Verstoring van broedende vogels is ook met een ontheffing Tijdelijke natuur niet mogelijk. De onderzoeksperiode naar beschermde planten en dieren die in het gebied voorkomen dient zo kort mogelijk op de start van de werkzaamheden te liggen, met de kanttekening dat er wel een 'ontruimingsplan' voor dit gebied opgesteld moet worden, en dat het verplaatsen van planten en dieren moet plaatsvinden in de meest geschikte periodes hiervoor.

Bomen
Begin 2018 is het gebied globaal geïnventariseerd. Daaruit blijkt dat op er toen ruim 300 bomen bij het kappen onder de A.P.V. vallen en dus 100% herplantplichtig zijn. Een niet nader bepaald aantal

bomen heeft een stamdiameter tussen 1 en 14,9 cm. De grootste exemplaren in deze groep vallen in de nabije toekomst ook onder de A.P.V.. Dit aantal is lastig in te schatten omdat het veel meerstammige struikachtig groeiende 'bomen' betreft.

Vrijwel het gehele bomenbestand bestaat uit schiet- of amandelwilg. Een groot deel is spontaan opgekomen uit zaad en dus niet aangeplant. Qua ontstaanswijze en soort zullen deze bomen geen bijzondere betekenis hebben in de zin van drie van de vier criteria uit de A.P.V. (cultuurhistorie, monumentale boom, beeldbepalend). Ze hebben een ecologische waarde omdat er veel insecten leven op deze bomen, ze geven windbeschutting en leveren daarmee voedsel en een ideaal beschut voedselgebied voor vleermuizen.

Waterbeheer
In hoofdstuk 5 is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen, waarin onder andere het waterbeheer wordt belicht.

3.4 Conclusie

Uit de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en de situering blijken de volgende aandachtspunten:

1. In het woongebied Haarrijn moet rekening gehouden worden met de historisch ontstane landschappelijke structuren, zoals de cope-verkaveling. Dit is verwerkt in de opzet van het plan. Het woongebied heeft twee hoofdrichtingen: ten eerste de 'Ruggengraat' parallel aan de WRK-zone en ten tweede de richting van de slagenverkaveling van het slotenpatroon van het oorspronkelijke landschap.
2. De relatie met het Groene Hart, recreatiegebied Haarzuilens en het Máximapark moet op een goede manier worden vormgegeven, zodat Haarrijn met haar eigen vormen van recreatie en belangrijke ecologische functie kan gaan functioneren als 'poort naar het Groene Hart'.
3. In de toekomstige wijk Haarrijn behouden we zoveel mogelijk bomen door bomen in toekomstige wijkgroenstructuren in te passen. De parken en de groene oeverzone zijn in het plan op plekken geprojecteerd waar nu al veel bomen groeien. Daarnaast worden straks in het openbaar groen andersoortige nieuwe bomen aangeplant voor een verhoging van de diversiteit. Verder gaan we op zoek naar innovatieve manieren van gronduitgifte met behoud van zoveel mogelijk bomen (we leveren de bouwgrond dus niet helemaal 'schoon van bomen' op). Het is niet mogelijk om alle bomen te sparen. Daar waar woningen gepland zijn, of waar grondverzet nodig is om te voorkomen dat wegen of woningen gaan verzakken zullen bomen gekapt worden. Het aantal jonge bomen is zo groot dat het qua ruimte in het gebied, en financieel in de planexploitatie niet mogelijk is om alle bomen te compenseren conform de regels van de herplantplicht.

De aangegeven knelpunten en kansen in de huidige situatie zijn in het Stedenbouwkundig Programma verwoord als ambities en thema's (zie pagina 11 van de Stedenbouwkundig Programma):

1. het maken van een zorgvuldige overgang tussen de stad en de landschappelijke omgeving van het Groene Hart: Haarrijn wordt een poort naar het Groene Hart;
2. het leggen van verbanden tussen de functies wonen, werken, natuur en recreatie;
3. het interessanter maken van de Haarrijnseplas en deze als bindend element en woonmilieu in Haarrijn benutten met behoud of versterking van de ecologische functie die de westplas nu heeft;
4. het handhaven van het strand bedoeld als recreatieve voorziening voor alle bewoners van Leidsche Rijn;
5. het streven naar vierseizoenen gebruik van het strand;
6. het maken van een prettig woongebied, waarbij ruimte is voor projectmatige bouw en vrije kavels;
7. het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied, zowel in de uitstraling van de bebouwing als in de openbare ruimte;
8. klimaatadaptieve openbare ruimte - ruimte voor opvang van extra grote regenbuien, en voldoende schaduw in de warme zomers van de toekomst;
9. diervriendelijk bouwen: in drie gebouwen die aan het water liggen moeten grotere vleermuisverblijfplaatsen worden gerealiseerd voor kraamgroepen. In de woonstraten in dit plangebied moeten 40 nestplekken voor de huismus gerealiseerd worden.

Tussen deze aspecten moet een samenspel in beeld en functie ontstaan, waardoor het totale gebied samenhang gaat vertonen en een hoogwaardige uitstraling krijgt.

Om de ambities uit het SPvE 2008 te kunnen verwezenlijken, zijn in het Stedenbouwkundige plan uit 2010 en de actualisering van het stedenbouwkundig plan uit 2017 de volgende aspecten vastgelegd:

- de functionaliteit van het gebied;
- de specifieke plaats van gebouwen binnen de stedenbouwkundige opzet;
- de onderlinge relatie van gebouwen;
- de inrichting van het openbare ruimte;
- de vormgeving van de aansluiting op de omgeving en dan met name de overgang van stad naar landschap;
- de inrichting van de representatieve zijdes van de particuliere kavels c.q. de overgangen openbaar gebied;
- de woning typologieën;
- de locatie van de maatschappelijke voorziening;
- de relaties met de overige programma's in Haarrijn.

Tussen deze aspecten moet een samenspel in beeld en functie te ontstaan, waardoor het totale gebied samenhang gaat vertonen en een hoogwaardige uitstraling krijgt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

De opgave is om opnieuw betekenis te geven aan het gebied Haarrijn en een levendig en vitaal gebied te laten ontstaan. Dit is terug te brengen tot de volgende opgaven: Het terugbrengen van de menselijke maat in bebouwing en openbare ruimte. Het realiseren van geluidswerende voorzieningen ter plaatse van het bedrijventerrein in het meest noordoostelijke gebied van Haarrijn, tegen de Rijksweg A2. Het koesteren en benutten van de bestaande karakteristieken van de plek. Behoud en versterken van het bestaande groen. Daar waar mogelijk de inpassing van de huidige natuurwaarden mogelijk maken.

4.1.1 Programma

Het programma van het bestemmingsplan Haarrijn Haarrijnseplas vloeit voort uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) uit 2008, het Stedenbouwkundige plan Woningbouwlocatie (SP) en strandzone Haarrijn zoals vastgesteld door het college in 2010 en de Actualisering Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn van juni 2017 (geactualiseerde SP). Uit de Actualisering volgt dat in totaal 700 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte voor een school en een kinderdagverblijf. Ook maakt dit plan 1.250 m² bvo aan horeca mogelijk (1.000 m² in de strandzone met de bestemming Gemengd-2 en 250 m² in het appartementenblok met de bestemming Gemengd-1). Dit was al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Tenslotte maakt dit bestemmingsplan drijvende energie-eilanden mogelijk.

Wijzigingen ten opzichte van het SP, SPvE en geactualiseerde SP

a. Programma. In het SP uit 2010 is aangegeven dat 20% van de woningen, circa 136, in de goedkope koopsector wordt gerealiseerd. In zowel het SPvE als het SP uit 2010 waren in geen sociale huurwoningen opgenomen vanwege de excentrische ligging met weinig tot geen mogelijkheden voor een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en een beperkt aanwezig voorzieningniveau. Er is tevens aangegeven dat het programma kan worden aangepast aan de marktomstandigheden. Vanwege de grote vraag naar sociale en middensegment (huur)woningen heeft de gemeente daar specifiek beleid op ontwikkeld.
b. Om tegemoet te komen aan deze vraag is binnen de stedenbouwkundige en milieuaspecten het programma van 20% goedkope koop omgezet naar 19% sociale huur en zijn extra woningen in de middencategorie (huur en koop), samen 41% ingepast, waarmee het programma meer in de richting opschuift van het coalitieakkoord en nog steeds financieel haalbaar is, passend binnen het financieel kader van de grondexploitatie. Het bestemmingplan biedt de mogelijkheid om 60% sociaal en betaalbaar woonprogramma te realiseren. De overige en 40% zal worden gerealiseerd in de vrije sector.
c. Aantal. Het SPvE ging uit van 600-700 woningen. In het geactualiseerde SP uit 2017 is het woonprogramma met de destijds geldende uitgangspunten bepaald op 650 woningen. Om tegemoet te komen aan de programma aanpassingen is het woonprogramma bijgesteld naar maximaal 700 woningen. Voorzieningen. De locatie van het Utrechts Kindcentrum is iets verplaatst om buiten de zone van 300 meter van de Rijkssnelweg A2 te liggen, zodat wordt voldaan aan de uitgangspunten van volksgezondheid bij de bouw van nieuwe scholen.

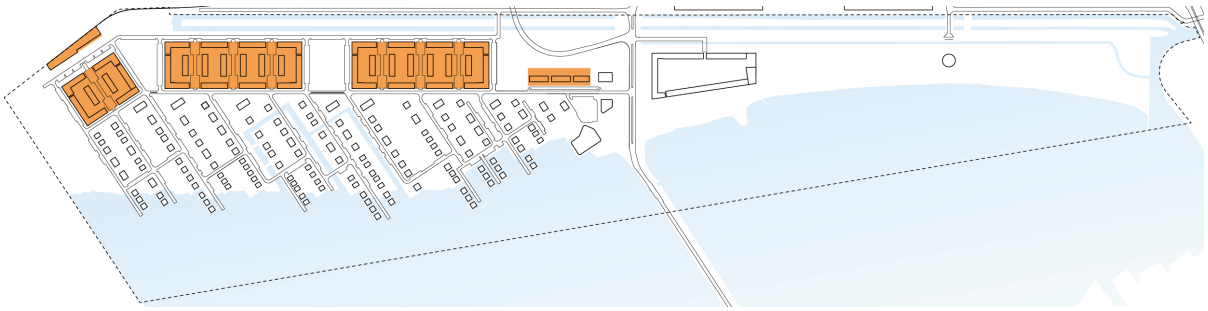
4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Wonen
De woonmilieus in Haarrijn volgen uit de hoofdstructuur van het plan. De woonsfeer en typologieën van de verschillende gebieden worden bepaald door de situering van de woningen in het plangebied. Haarrijn biedt als een van de weinige locaties in Utrecht de kans op het realiseren van een landelijk woonmilieu. Het merendeel van de woningen is grondgebonden. In Haarrijn worden maximaal 700 woningen gebouwd waarvan 19% sociale huur, 40% middelduur (huur en koop) en 41% in de dure categorie. Volgens de woonvisie moet echter sprake zijn van minimaal 35% sociale woningen en 25% woningen in de middendure categorie. De excentrische ligging van Haarrijn, de afstand tot de voorzieningen en het gegeven dat sprake is van grondgebonden woningen in Haarrijn maakt dat het minimumpercentage aan sociale woningbouw niet wordt gehaald.

Het woongebied Haarrijn bestaat uit 5 woonmilieus.

1. De Stedelijke Band
De Stedelijke Band bestaat uit vier compacte woonblokken en een reeks geluidswalwoningen die

worden afgewisseld door open ruimtes. In tegenstelling tot de andere woonsferen in Haarrijn hebben deze wooneenheden een wat zwaardere, robuustere en solidere uitstraling. De woningtypen binnen dit milieu bestaan grotendeels uit rijwoningen.



Afbeelding 5: Woonmilieu De Stedelijke Band

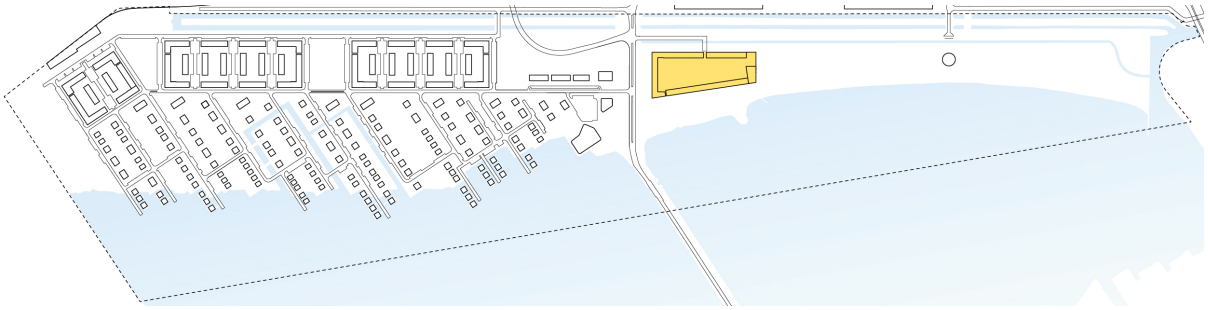
2. De Slagen
Beplantingsstroken van ruigte, bos en weiland vormen het decor van dit woonmilieu. Hierdoor kent De Slagen een sterk landschappelijk karakter, in beplantingssfeer vergelijkbaar met het naastgelegen Groene Hart. De woningen zelf zijn in hun verschijningsvorm divers en het straatbeeld krijgt hierdoor een informele uitstraling. De woningen binnen dit milieu behoren tot de dure categorie en zijn vrijstaand of twee- en drie-onder-een-kap.



Afbeelding 6: De Slagen

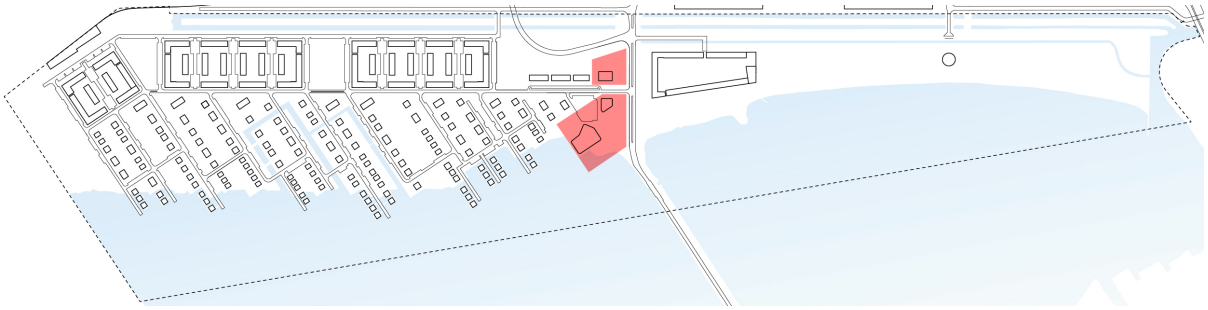
3. De Steigers
Aan de rand van de Haarrijnseplas bevinden zich de Steigers. In dit milieu staat de relatie met de plas centraal en wordt dan ook gekenmerkt door een divers aantal waterwoningtypologieën. Dit kunnen drijvende woningen, paalwoningen, steigerwoningen en andere vormen van water gerelateerde woningen zijn. Om scheefligging te voorkomen, wordt een minimale waterdiepte van 1 meter onder het drijflichaam van de woningen aangehouden. De Steigers zijn berijdbaar, maar er wordt niet geparkeerd. In de nabijheid van de Steigers zijn extra parkeerplaatsen opgenomen voor de bewoners van deze bijzondere woningen.

4. Het strandblok
Dit woonmilieu bevindt zicht letterlijk op het strand: een unieke setting waarbij de kwaliteiten van de Haarrijnseplas en het strandlandschap optimaal benut kunnen worden. Het blok bestaat uit verschillende bouwmassa's die samen een architectonisch ensemble vormen. Binnen het blok bevindt zich een collectief besloten tuin met parkeervoorzieningen voor bewoners en gasten.



Afbeelding 7: Het strandblok

5. De Entree
De entree van de wijk wordt gevormd door een combinatie van twee appartementsgebouwen en het Utrechts Kindcentrum. Gelegen in de zichtlijn van de Maarssenseweg is dit milieu al van grote afstand te zien en heeft hierdoor een belangrijke representatieve functie. De gebouwen zullen worden ervaren als losse objecten, al zullen ze in hun verschijningsvorm wel verwant zijn aan elkaar. Het hoogste appartementsgebouw is 8 lagen en heeft uitzicht op de plas.



Afbeelding 8: De Entree

Maatschappelijke voorzieningen
In het plangebied wordt de mogelijkheid geboden om maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, school) te realiseren. De locatie van het Utrechts Kindcentrum (met basisschool, naschoolse opvang en kinderdagverblijf) is aangegeven op de verbeelding met de bestemming 'Maatschappelijk'.

Strandzone met recreatieve en voorzieningen
Het bestemmingsplan maakt recreatieve voorzieningen en speelvoorzieningen mogelijk. Daarnaast voorziet dit plan in 1.000 m² bvo aan horeca. In het geldende bestemmingsplan Haarrijnseplas was hier 2.000 m² voor horeca bestemd. Daarnaast is op deze locatie al een horecavoorziening aanwezig. Het betreft dus geen nieuwe ontwikkeling.

Op het strand zijn en worden openbare kinderspeelplekken aangelegd en worden mogelijkheden geboden voor strandspelen, zoals beachvolleybal. Ook is op het strand kleinschalige waterrecreatie mogelijk. Hieronder worden attracties als waterfietsen, minibootjesverhuur en kanoën verstaan. De exploitatie van deze voorzieningen zal waarschijnlijk worden gekoppeld aan horeca. Deze 'totaalvoorziening' kan door de koppeling met horeca het gehele jaar worden bezocht. Daarnaast kunnen hier voorzieningen komen als EHBO, beveiliging, strandwacht, kleedhokjes en douches.

Drijvende energie-eilanden
In het bestemmingsplan is een aanduiding 'specifieke vorm van water - zonnepark' opgenomen waarbinnen natuureilanden mogen worden gerealiseerd. Binnen deze aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd voor energieopwekking en natuurontwikkeling. Het drijvend groen biedt de natuur meer kans en zorgt voor nestel,- en foerageergelegenheid voor vogels en paaiplekken voor vissen. Daarnaast breken de groene eilanden de golfslag op de oevers en maken ze een boottocht op de plas interessanter. De eilanden gaan mogelijk gecombineerd worden met zonnepanelen (zie verder).

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

De verkeerskundige dragers van Haarrijn worden gevormd door de Maarssenseweg en De Heldinnenlaan. Hierdoor ontstaat een verbinding tussen de kern Vleuten en de Proostwetering in De Wetering-noord. De lusverbindingen vanaf de Proostwetering en De Heldinnenlaan naar de Haarrijnse Rading vormen de ontsluiting met het bovenliggend wegennet met de aansluiting op de A2 en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU). Vanaf de Haarrijnse Rading vormt De Heldinnenlaan de hoofdontsluitingroute voor zowel het woongebied in het noordelijk deel als voor de strandzone in het zuidelijk deel van Haarrijn. Voor bezoekers van het strand die met de auto komen, is parkeergelegenheid voorzien op twee grote parkeerterreinen op het bedrijventerrein. In het zuiden eindigt de route voor autoverkeer in een keerlus en wordt alleen het fietspad en trottoir doorgezet in de richting van het Máximapark.

Gemotoriseerd verkeer
Maarssenseweg
De Maarssenseweg buigt in de Haarrijnseplas af om ter hoogte van de WRK-zone over te gaan in De Heldinnenlaan. De afgebogen Maarssenseweg ligt binnen de bebouwde kom en hier geldt een maximale snelheid van 50 km/uur.

Strandzone
Het woonblok in de strandzone wordt ontsloten via een weg parallel aan de WRK-zone, de Strandboulevard. De weg kent een ontsluiting op De Heldinnenlaan (via de Marga Klompésingel) en de Maarssenseweg. Er is sprake van een gemengde verkeersafwikkeling van (brom)fietsers en gemotoriseerd verkeer met een 30 km/uur regime. De weg wordt ingericht als een zogenaamde fietsstraat. Op deze fietsstraat is sprake van uitsluitend herkomst- en bestemmingsverkeer en kent een lage verkeersintensiteit. Op de fietsstraat is de fietser de hoofdgebruiker van de weg en de automobilist 'te gast' en dient zijn gedrag en snelheid aan te passen en af te stemmen op het aanwezige fietsverkeer. Een klein deel van de strandboulevard kan worden gebruikt om de parkeerdruk op drukke dagen te verlagen door ruimte voor overloopparkeren en zijn enkele vaste plekken aangewezen voor beheerders van het strand (strandwacht en hulpdiensten). Bewoners van het woonblok op het strand parkeren op het eigen terrein. Bezoekers van de strandzone parkeren op de twee grote parkeerplaatsen bij het bedrijventerrein.

Verkeer woongebied
Het woongebied ten noorden van de Maarssenseweg kent, evenals de strandzone, twee ontsluitingen het bovenliggend wegennet. De hoofdontsluiting loopt via De Heldinnenlaan, via de Kate ter Horstsingel. Op deze locatie wordt de noordelijke kavel van het bedrijventerrein ontsloten en na de onderdoorgang onder de Willy Posthumushaghe wordt op een nog nader te bepalen locatie de WRK-zone overkluist. Deze overkluizing vormt de entree naar het woongebied. Daarnaast kent het woongebied een secundaire ontsluiting op de Maarssenseweg. In het woongebied kennen alle wegen tweerichtingsverkeer. Via interne lusstructuren hoeft niet te worden gekeerd, maar kan een ronde worden gereden. Indien sprake is van doodlopende wegen kan worden gekeerd via een keervoorziening of via haaks in- en uitparkeren. Bij doodlopende perceelsontsluitingswegen keren bewoners via de eigen oprit. Alle wegen kennen een gemengde afwikkeling van auto's en (brom-) fietsers. Rondom zowel de blokken in de noordelijke Ruggengraat als in het landelijk woongebied geldt een 30 km/u-regime. De woonstraten zijn niet overal voorzien van een trottoir.

Langzaam verkeer
Het woongebied met de strandzone kent twee (doorgaande) hoofdfietsroutes. In oostwest richting betreft het de fietsverbinding tussen de kernen Maarssen en Vleuten. Het in twee richtingen bereden fietspad aan de zuidzijde van de Maarssenseweg wordt in Haarrijn doorgezet tot aan het fietsknooppunt ter hoogte van de oprit van de Willy Posthumushaghe. Vanaf hier kan de Maarssenseweg worden overgestoken richting Maarssen. In noord-zuid richting betreft het de hoofdfietsroute parallel aan de WRK-zone. Vanaf het Máximapark ligt een vrij liggend fietspad over het strand, dat overgaat in de fietsstraat. De fietsstraat sluit aan op het fietsknooppunt bij de Willy Posthumushaghe. Bovengenoemde routes kennen een utilitair karakter. Naast een hoofdfietsroute is in noordzuid richting ook sprake van recreatieve fiets- en wandelroutes, die aansluiten op recreatieve routes in het Máximapark en het Groene Hart. Het recreatieve langzaamverkeer steekt de Maarssenseweg over via de secundaire aansluiting van het woongebied. Ook ten noorden van de Maarssenseweg is sprake van een fietsstraat.

Openbaar vervoer
Op de Willy Posthumushaghe is de bushalte "Vleuten Haarijn". Hier halteren buslijnen 10 (richting Maarssen en richting Lunetten via Terwijde) en 126 (richting Maarssen en richting Vleuten NS

station).

Verkeersgeneratie
Voor het maximale programma van Haarrijn is de verkeersgeneratie berekend. De basis is de CROW-publicatie 317 "Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen". De locatie ligt in zeer stedelijk gebied in de schil/overloopgebied . De totale verkeersgeneratie ligt op 4.702 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag en 4.261op een gemiddelde weekdag. De verkeersgeneratie van het woonprogramma, inclusief school, kinderdagverblijf/BSO en kleinschalige horeca ligt tussen de 3.571 en 3.936 motorvoertuigen per etmaal op respectievelijk een gemiddelde week- en werkdag. De verkeersgeneratie voor de horeca op het strand ligt tussen de 690 en 766 motorvoertuigen op respectievelijk een gemiddelde week- en werkdag.

De verkeersstromen verdelen zich over het omliggende wegennet. De grootste stroom autoverkeer is gericht op het snelwegennet, te weten de A2. Om te beoordelen of het plan tot extra doorstroomproblemen leidt is een analyse uitgevoerd. Kruispunten zijn de belangrijkste locaties als het gaat om het beoordelen van de doorstroming, waarbij gekeken wordt naar de intensiteit/capaciteitsverhouding (I/C) op de kruispunten. Hierbij wordt gekeken naar de spitsen, te weten de ochtend- en de avondspits omdat de drukste momenten van de dag zijn.

Bij de beoordeling van de doorstroming wordt een I/C-verhouding van 90% aangehouden. Bij de I/C-verhouding hoger dan 90% kan er congestie optreden, te weten wachtrijen voor de kruispunten en bij verkeerslichten wachtrijen waarbij niet elk voertuig in de wachtrij door kan rijden bij de eerste keer groen, anders gezegd, het voertuig moet een cyclus overslaan.
Een I/C-verhouding van 80% is een indicatie dat het kruispunt tegen de maximale capaciteit aan zit, maar hoeft nog niet tot substantiële knelpunten leiden.

Voor Haarrijn zijn de uitkomsten van deze analyse de volgende (zie ook Bijlage 4 Verkeersaantallen ontwikkeling Haarijn, bijlage 3 Mobiliteitsplan Haarrijn en bijlage 5 Parkeerbalans).

wegvak	tussen	en	autonoom	met plan Haarrijn	verschil	verschil plan en autonoom (%)
Heldinnenlaan	Maarssenseweg	Haarrijnse Rading	7.700	9.900	2.200	29%
Proostwetering	Haarrijnse Rading	Hertogswetering	6.700	7.000	300	4%
Maarssenseweg	Heldinnenlaan	Thematerweg	10.100	10.800	700	7%
Schoolstraat	Thematerweg	Henri Dunantlaan	8.400	9.100	700	8%
Thematerweg	Maarssenseweg	Joostenlaan	2.700	2.700	0	0%
Dorpstraat	Schoolstraat	Parkweg	4.200	4.300	100	2%
Parkweg	Dorpstraat	Rijndijk	4.400	4.400	0	0%
Hindersteinlaan	Haarrijnse Rading	De Tol	14.900	14.900	0	0%
Haarrijnse Rading	A2	Nieuwe Wetering	30.600	30.800	200	1%
Haarrijnse Rading	Nieuwe Wetering	Componistenlaan	32.900	34.600	1.700	5%
Willy Posthumushaghe	Heldinnenlaan	Burg. Waverijnweg	10.800	12.100	1.300	12%
Lageweidseslag	Atoomweg	floraweg	18.500	18.600	100	1%
Zuilense Ring	A2	Floraweg	83.100	83.700	600	1%
Zuilense Ring	Maarssenveense Poort	Fransciscusdreef	64.900	65.300	400	1%
A2	afrit 6 Maarssen	afrit 5 Breukelen	231.400	231.700	300	0%
A2	afrit 6 Maarssen	afrit 7 Utrecht Leidsche Rijn	228.900	229.600	700	0%

overzicht planeffect op basis van verkeersmodel VRU

Ochtenspits

De kruispunten met verkeerslichten geregeld op het viaduct van de A2 met de op-en afritten met de A2 hebben tijdens de ochtendspits een hoge I/C-verhouding. De zuidelijke kruising op het kruispunt zelfs een I/C-verhouding die boven de 100% ligt. Deze kruising is dus overbelast tijdens de ochtendspits. Deze situatie doet zich al voor in de autonome situatie, dus zonder de ontwikkeling van Haarrijn en neemt niet toe met het autoverkeer van/naar Haarrijn. De noordelijke kruising heeft een I/C-verhouding tussen de 80% en 90%. Ook deze situatie verandert niet met de ontwikkeling van Haarrijn.

De aansluiting van de Nieuwewetering en de Annie Romeinhaghe op de Haarrijnse Rading laten ook een I/C-verhouding zien tussen de 80 en 90%. De I/C-verhouding neemt met enkele procenten toe, maar blijft nog ruim onder de 90%. De overige kruispunten liggen en blijven onder een I/C verhouding van 80% met het plan.

Avondspits

Tijdens de avondspits laten de kruispunten op het viaduct bij de A2 een I/C-verhouding zien die hoger ligt dan 90%, zowel in de autonome situatie, dus zonder ontwikkeling van Haarrijn als in de situatie met Haarrijn. Op de zuidelijk kruising neemt de I/C met enkele procenten toe als gevolg van de ontwikkeling van Haarrijn, maar blijft nog onder de 100%.

De overige kruispunten laten tijdens de avondspits een I/C-verhouding zien die lager ligt dan 80%. Als gevolg van Haarrijn blijven deze ook (ruim) onder de 80%.

Conclusies

Uit de analyse van de doorstroming op kruispunten binnen het invloedsgebied van de ontwikkeling van Haarrijn op basis van de modeluitkomsten constateren we dat de groei van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling van Haarrijn niet tot extra doorstromingsknelpunten leidt. Ook zonder de ontwikkeling van Haarrijn is een aantal kruispunten vol, wat de I/C-verhouding betreft. De I/C-verhouding stijgt slechts in een enkel geval met enkele procenten op de kruispunten op het viaduct over de A2.

De te verwachten capaciteitsproblemen op de aansluiting van de Noordelijke Ring Utrecht en de Haarrijnse Rading op het viaduct met de A2 wordt al geruime tijd onderkend. De verschillende wegbeheerders (provincie Utrecht, Rijkswaterstaat en de gemeente Utrecht) zijn in verleden al een studie gestart naar de mogelijkheden om de capaciteit van deze aansluiting te vergroten en te optimaliseren.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

In Haarrijn zijn belangrijke groene gebieden en wordt de verblijfskwaliteit van de groene ruimte hoog gewaardeerd. Zeker omdat Haarrijn een belangrijke functie heeft bij recreatie. In het stedenbouwkundig plan is de sfeer van de openbare ruimte consequent uitgewerkt in samenhang met de ruimtelijke structuur. Zo kan al vanaf De Heldinnenlaan de sfeer van het strand worden beleefd en sluit het landelijke wonen aan op de richting van het Groene Hart. Beide sferen worden met elkaar verbonden door de WRK-zone.

De drie belangrijkste onderdelen van de openbare ruimte zijn:

- de Haarrijnseplas;

- de WRK-zone;

- de strandzone.

Hieronder volgt een beschrijving hoe deze structuren eruit kunnen komen te zien, en wat het belang is van deze ruimten voor het plan en de verblijfskwaliteit.

De Haarrijnseplas
De Haarrijnseplas wordt gescheiden door de Maarssenseweg in een oost- en westplas; deze staan wel met elkaar in verbinding. De plas is ontstaan door zandwinning. Door deze zandwinning zijn bouwgebieden in en rond Leidsche Rijn opgehoogd, zoals woningbouwgebieden, de Rijksweg A2 en het spoor. Na afronding van de zandwinning zullen de plassen worden ingericht als recreatie- en natuurgebied en dient de plas als waterreservoir, recreatieplas, vismeertje, wandelgebied, ecologische zone.

In de westelijke plas komt de nadruk op de natuurfunctie. Een rustplek voor trekvogels, met ruimte voor broedende vogels in de rietkragen rondom de plas en in de reeds veelvuldig gebruikte oeverzwaluwwand. De Oostelijke plas heeft een recreatieve functie. De op de plas aan te leggen zonne- of natuureilanden mogen niet meer oppervlakte beslaan dan 10% van de plas. Dit om de functie van rustplaats voor vogels niet in het geding te brengen.

Waterreservoir
De Haarrijnseplas levert een belangrijke bijdrage aan het watersysteem in Leidsche Rijn. In natte tijden fungeert de plas als opvang voor overtollig oppervlaktewater in het gebied en in droge tijden kan er water uit de Haarrijnseplas naar drogere delen worden gebracht. Hierdoor is het niet meer nodig om vervuild water uit het Amsterdam-Rijnkanaal het gebied in te laten. Het water dat uit de bodem, de sloten en grachten naar de Haarrijnseplas wordt afgevoerd is al enigszins gezuiverd in de wadi's, waar de eerste opvang plaatsvindt. Voordat het de plas wordt ingelaten zal het water nogmaals worden gefilterd. In de waterparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

Intensieve & extensieve recreatie en natuurontwikkeling
De oostelijke plas, nabij Máximapark, is bestemd voor intensieve recreatie. Dat wil zeggen dat er bij mooi weer volop kan worden gezwommen en gevaren (zonder motor). Het westelijk gedeelte van de plas krijgt een rustig karakter: het wordt een plek om te wandelen. Langs de zuidoever ligt een ecologische zone van ruim 50 hectare. Het betreft een gebied met rietoevers voor vogels, poelen voor amfibieën, hooilanden voor insecten en bosjes voor kleine zoogdieren en als schuilplaats voor andere dieren. De planten en dieren die verplaatst moeten worden uit de tijdelijke natuur zullen hier voldoende nieuw leefgebied vinden.

Energie-eilanden
Het is de wens om in de plas drijvende groene energie-eilanden te realiseren. Deze eilanden zijn bereikbaar met een niet-gemotoriseerd bootje. Het drijvend groen biedt de natuur meer kans en zorgen voor nestel,- en foerageergelegenheid voor vogels en paaiplekken voor vissen. Daarnaast breken de groene eilanden de golfslag op de oevers en maken een boottocht op de plas interessanter. De eilanden kunnen en worden gecombineerd met zonnepanelen (zie ook de haalbaarheidsstudie in).

De WRK-zone
De zone van de Watertransportleiding RijnKennemerland (WRK) bestaat uit een strook dotterbloemhooiland met aan weerszijden een sloot en een berm met populieren. Vanwege de kwetsbaarheid van de buizen (waterleiding) gelden voor het gebruik van deze zone restricties. In de dwarsrichting mag de leiding alleen door middel van overkluizingen worden gekruist door autoverkeerroutes. Het profiel en het maaiveld mogen niet te veel worden aangepast. Daardoor is het gras het hele jaar door drassig. De zone is hierdoor voor recreatieve doelen onbruikbaar, echter voor de natuur is deze zeer interessant. De zone vormt de ecologische verbindingszone aan de noordkant van de plas tussen het buitengebied en het Maximapark. In het noordelijk deel van Haarrijn buigt de waterleiding af en kruist de Rijksweg A2. Ten noorden daarvan is ruimte voor een gebouw.

De strandzone
Het strand van Haarrijn is zo vormgegeven dat het zowel in de winter als in de zomer een aangename plek is. Vele vormen va n recreatie zijn mogelijk en er zijn routes vanuit het Máximapark richting het Groene Hart voor de fietser en de wandelaar. Op het strand is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld toernooien met 10 beachvolleybalvelden en daarnaast voor andere sporten. In aansluiting op het Máximapark is vanaf Het Lint een fiets- en wandelbrug naar het strand aangelegd. De brug sluit aan op de fietsroute naar het Groene Hart. Bij de strandopgangen zijn fietsenstallingen gemaakt. Vanaf het Máximapark gaat het strand over van intensief strandgebruik naar een natuurlijker en groener ingericht deel richting het Groene Hart. In het eerste meer intensieve deel overheerst het strandgevoel door de aanwezigheid van zand. Meer richting de Maarssenseweg is gelegenheid om te liggen in het gras. Naast gras staan in dit groene deel ook bomen die voor schaduw kunnen zorgen. Op het strand liggen in de overheersende windrichting gedraaide duinen van twee afmetingen. Het zand wordt vastgehouden door een rij stevige palen. De duinen zijn kunstmatige lichamen en geven het strand een identiteit en een aangename schaal. Tevens kunnen de duinen fungeren als spelaanleiding of om heerlijk tegenaan te liggen. Op mogelijk drie plekken ligt vanaf de strandrand een houten vlonderpad dat in de plas overgaat in een houten steiger. Dit element heeft een functie als strandopgang, spelaanleiding en aanmeerplek.

Voorzieningen in de openbare ruimte
In het huidige collegeprogramma is vastgelegd dat bij alle nieuwbouwprojecten de 'Utrechtse norm' wordt toegepast. Deze norm betreft de zogenaamde formele speelruimte: openbare speel- en verblijfsruimte. Daarnaast zijn informele speelruimten zoals autoluwe straten, pleinen en stoepen belangrijke plekken voor kinderen om te spelen. In de open ruimtes van 'de Ruggengraat' worden speelplekken aangewezen, die met de bewoners kunnen worden ingevuld. Op het strand komt eveneens een speelplek. Daarnaast kent Haarrijn verspreid over het plangebied veel informele plekken waar de jongeren kunnen verblijven. Spelen kan en mag overal in de openbare ruimte en aan de randen van het water. Aan de waterkant bij het landelijk woongebied wordt vlak bij de Maarssenseweg een hondenzwemplek gemaakt. Op het strand zijn honden niet toegestaan in de zomermaanden en in de wintermaanden alleen aangelijnd.

4.2.3 Parkeren

Op basis van het maximale programma voor Haarrijn is, op basis, van de gemeentelijke parkeernormen (Parkeervisie 2021) een parkeerbalans opgesteld voor het gebied Het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen is 1.185 parkeerplaatsen (zie ook Bijlage 5 Parkeerbalans op basis van verkaveling) Het betreft hier een parkeerbalans aan de hand van de voorbeeldverkaveling. Ten tijde van de uitwerking van deelgebieden en de daarop volgende omgevingsvergunningen voor deelgebieden wordt de parkeerbalans getoetst aan het dan vigerende parkeerbeleid, momenteel is dat de Parkeervisie 2021.Hierbij is nog geen mogelijkheid van dubbelgebruik toegepast, wat mogelijk leidt tot een reductie van benodigde parkeerplaatsen. In de parkeerbalans is het parkeren ten behoeve van de horecavoorzieningen (maximaal 1.250 m2 bvo) niet meegenomen. Uitgangspunt is dat de beschikbare parkeercapaciteit op de twee parkeerterreinen, gelegen op het bedrijventerrein, hiervoor ingezet worden.

Uitgangspunt is dat het bewonersdeel van het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en het bezoekersdeel in het openbare gebied. Voor de woningen op het strand is in principe uitgegaan van bebouwing met een binnenterrein waar parkeermogelijkheden worden geboden. Voor de woningen in de noordelijke stedenband (rijwoningen in noordelijk deel) is al het parkeren in het openbaar gebied. Dus zowel bewoners als bezoekers. In het zuidelijk deel (vrijstaand en 2 kappers) is het eigen terrein voor bewoners.
Ook zal voor deze woningen in de regels een mogelijkheid worden geboden om inpandige garages te creëren. Voor de woningen langs de Haarrijnseplas is parkeren op eigen terrein en op de omliggende openbare parkeerplaatsen het uitgangspunt. Voor de woningen op het water geldt dat conform de geldende parkeernormen in het openbaar gebied wordt geparkeerd.

Verder zijn op het bedrijventerrein Haarrijn twee openbare parkeerplaatsen gerealiseerd met in totaal ongeveer 240 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn niet bedoeld voor de bedrijven, maar voor de recreanten naar het strand en het Groene Hart, bezoekers van de woningen op het strand en bezoekers van de horeca voorzieningen op het strand.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in lijst D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een m.e.r. moet worden opgesteld.

Plansituatie en conclusie
De in dit plan opgenomen activiteit(en) staat(n) vermeld in lijst D van de bijlage Besluit m.e.r., waarvoor een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Gezien de kenmerken, omvang en ligging van het project en effecten volgens de criteria van bijlage III bij de EU-richtlijn, is de conclusie dat er geen sprake is van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Daarom hoeft er geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Deze conclusie volgt uit de bijgevoegde aanmeldingsnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zie 5 Aanmeldingsnotitie Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waar wonen en werken in de stad op een goede manier met elkaar samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient voorkomen te worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed hebben op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de gevolgen van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

Het streven is om werkfuncties in de omgeving te integreren om daarmee levendigheid in de woonwijken te vergroten. Deze werkfuncties mogen alleen geen (onevenredige) overlast veroorzaken. De bedrijven die (te veel) geur of geluidhinder veroorzaken, overlast geven of andere risico's voor gezondheid en veiligheid met zich meebrengen, moeten ruimtelijk worden gescheiden van de gevoelige bestemmingen zoals wonen. Dit wordt bereikt door milieuzonering**.**

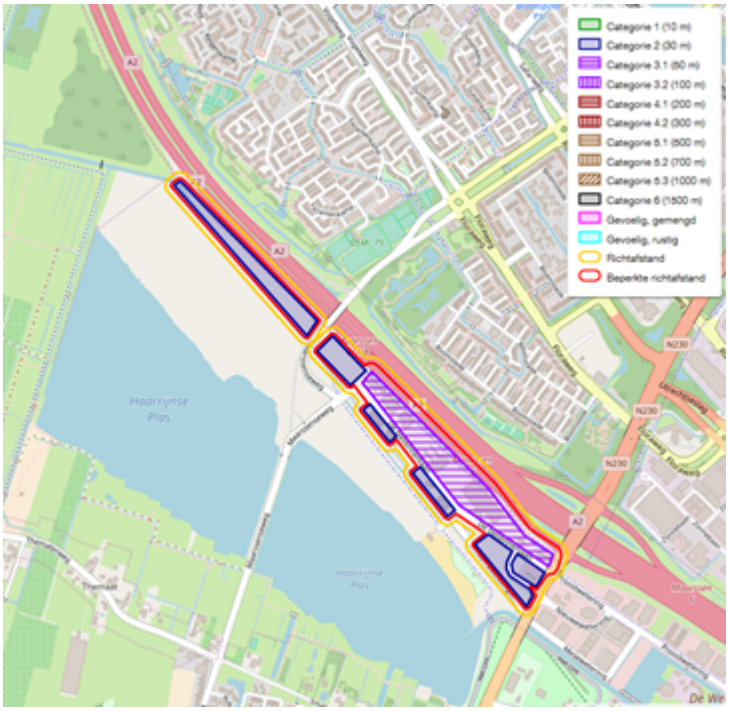
Plansituatie
Het nieuwe woongebied komt op relatief korte afstand te liggen van bedrijventerrein Haarrijn. Bedrijven dienen voor de verschillende milieuaspecten (zoals geluid en externe veiligheid) te voldoen aan wettelijke grenswaarden. Een nieuwe ontwikkeling moet in principe geen beperking voor de bedrijfsvoering tot gevolg hebben. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient echter ook uit te worden gegaan van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Dat kan verder gaan dan alleen het voldoen aan wettelijke regels. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en

gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Voor de beoordeling van dit aspect heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een publicatie opgesteld: Bedrijven en Milieuzonering. Daarbij wordt gekeken naar de wederzijdse invloed van bedrijven en woningen in en rond een plangebied en beveelt het een aan te houden afstand aan die afhankelijk is van de zwaarte van het bedrijf en het type omgeving. Toepassing van deze systematiek zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Als een bedrijfsperceel bijvoorbeeld maximaal categorie 3.1 bedrijven toestaat, geeft de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter tussen de grens van het bedrijfsterrein en de gevels van woningen in een "rustige woonwijk". Een geluidgevoelige bestemming kan buiten die afstand worden toegelaten. Voor het aspect geluid kan dan worden aangenomen dat bij woningen e.d. geen hoger langtijdgemiddeld geluidsniveau zal optreden dan 45 dB(A) etmaalwaarde. In het geval dat de omgeving van de woningen niet als "rustige woonwijk" wordt beschouwd maar als een wat drukker "gemengd gebied", kan worden overwogen om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter). Deze beperkte richtafstand kan bijvoorbeeld worden toegepast als de woningen langs een drukke (snel)weg zijn gelegen of anderszins het omgevingsgeluid relatief hoog is. De bijbehorende richtwaarde voor geluid bedraagt dan 50 dB(A).

Conform de Geluidnota Utrecht kan het woongebied Haarrijn worden aangeduid als gemengd gebied. Ook als er een geluidsscherm wordt opgericht, zal het geluid van de A2 nog steeds relevant zijn voor de hoogte van het omgevingsgeluid. Aan de hand van de bestemde bedrijfscategorieën op het bedrijventerrein zijn vervolgens de milieucontouren bepaald. In onderstaande figuur zijn deze contouren opgenomen.



Afbeelding 9: Milieucontouren

Een vergelijk met de boogde woningbouwlocaties laat zien dat veruit de meeste woningen op een ruime afstand van de bedrijven worden gesitueerd. De kortste afstand bij de noordpunt bedraagt 10 meter. Dit is precies de aan te houden afstand ten opzichte van de daar bestemde milieucategorie 2.

In het plangebied zijn alleen horecafuncties in de categorie B, C, D1 en D2 van de lijst van horeca-activiteiten toegelaten zodat hier de nadruk ligt op het wonen. Volgens de richtafstanden van de VNG-richtlijn is de minimale afstand voor restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. 10 meter. Zoals al is uiteengezet, is in Haarrijn sprake van het omgevingstype “gemengd gebied”. Dit betekent dat de richtafstanden in beginsel met één stap wordt verlaagd tot 0 meter. De horecafuncties (maximaal 1.000 m² in de bestemming Gemengd - 2) aan de oostzijde van de Haarrijnseplas zijn op ruime afstand van woningen gepland. Hiervoor is geen nader onderzoek nodig. Bij de overige horecafuncties (maximaal 250 m² in de bestemming

Gemengd - 1) bij het appartementencomplex zijn geen horecaterrassen gepland. Ook hier is dus geen nader onderzoek nodig.

Conclusie
Resumerend kan worden gesteld dat hiermee in voldoende mate invulling is gegeven aan het principe van goede ruimtelijke ordening

5.4 Geluidhinder

Kader
Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object - hiervoor kent de wet "geluidsgevoelige bestemmingen" zoals woningen en scholen.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels' (gevel zonder te openen delen), kan hierop een uitzondering worden gemaakt. De grenswaarden zijn voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A). Voor wegverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk wegverkeer is conform het Utrechts geluidbeleid 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde en bedraagt daarmee 58 dB. Voor het geluid van de rijksweg geldt een maximale waarde van 53 dB. Voor ligplaatsen t.b.v. drijvende woningen geldt een algehele grenswaarde van 53 dB.

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitsel te geven over de te verwachte geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde compenserende voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2014 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
- De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

Plansituatie
Het plangebied ligt binnen de wettelijke zones van de A2, de Maarssenseweg-Heldinnenlaan en de Verbindingsweg naar Maarssen. In het woongebied zelf hebben de wegen een 30 km/u regime. Deze kunnen echter ook akoestisch relevant zijn en zijn daarom ook beschouwd. Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een spoorweg of industrieterrein.

Het plan is getoetst aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder en het lokale geluidsbeleid om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (zie Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Haarrijn).

Wegverkeerslawaai
In het geluidsonderzoek is voor de berekeningen een 12 meter hoog geluidsscherm langs de A2 aangehouden zoals dit bestemmingsplan Bedrijventerrein Haarrijn is geprojecteerd. Voor de rijksweg

A2 geldt dat de voorkeursgrenswaarde in een groot deel van het plangebied wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde kan op bepaalde locaties vanaf zekere hoogte ook worden overschreden. Hier kunnen hoge geluidsgevoelige objecten in principe alleen met een dove gevel worden gerealiseerd.

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Maarssenseweg-Heldinnenlaan en de Verbindingsweg meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde maar niet boven de maximale ontheffingswaarde uitkomt.

De 30 km/u wegen kunnen op sommige locaties ook nog zorgen voor een relevante geluidsbelasting van ca 55 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting voldoet aan de maximaal te ontheffen waarde en is daarmee acceptabel.

Hogere waarde
De onderzoeksresultaten maken het doorlopen van een hogere waarde procedure noodzakelijk.

Voor woningen en onderwijs:
Rijkswegen: 53 dB
Maarssenseweg-Heldinnenlaan: 58 dB
Verbindingsweg: 58 dB

Voor ligplaatsen voor woonschepen:
Rijkswegen: 53 dB
Maarssenseweg-Heldinnenlaan: 53 dB

Uit een studie van een mogelijke verkaveling is gebleken dat er voldoende mogelijkheden zijn om woningen te realiseren binnen de grens van de maximale ontheffingswaarden. Aangezien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, zal elke woning conform het gemeentelijke beleid ter compensatie de beschikking moeten hebben over een luwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling. Uit het onderzoek blijkt dat dit met name bij enkele appartementengebouwen niet het geval is. Er zullen in de uitwerking nadere maatregelen moeten worden getroffen teneinde hier een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat te realiseren. Bij de uitwerking van het plan zal dit nog nader gedetailleerd moeten worden uitgezocht.

Conclusie
Het plangebied van de onderzochte panden ligt binnen de vanuit de Wet geluidhinder relevante geluidszones van de A2, Maarssenseweg-Heldinnenlaan en Verbindingsweg. Uit het geluidsonderzoek volgt dat een hogere waarden procedure moet worden gevolgd. Daaraan zijn aanvullende randvoorwaarden gekoppeld om de woningen te realiseren. Bij een aantal appartementengebouwen zijn nadere maatregelen noodzakelijk om een geluidsluwe gevel te realiseren. Het vastgestelde hogere waardenbesluit is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

5.5 Geur

Kader
Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m3) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Dit soort bedrijven bevindt zich niet binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan. Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld. Daarnaast kan de mestopslag bij agrarische bedrijven geurhinder veroorzaken. Door een geschikte locatie van de mestopslag te bepalen, is een deel van de hinder te voorkomen. Echter, bij grotere bedrijven is voldoende afstand ten opzichte van woningen van derden noodzakelijk. Dit wordt geregeld in de bestemmingsplanregels.

Plansituatie
In het plangebied of omgeving zijn geen inrichtingen die geurhinder veroorzaken. Ten noorden van het plangebied is het bedrijventerrein Haarrijn gesitueerd. In het bestemmingsplan bedrijventerrein Haarrijn is de richtafstand voor de categorie 2 bedrijven is 10 meter en voor de categorie 3.1 bedrijven 50 meter. In het bestemmingsplan bedrijventerrein Haarrijn zijn met name bedrijven in de categorie 2 toegestaan. De categorie 3.1 bedrijven zijn op een grotere afstand van het plangebied van het bestemmingsplan woningbouw Haarrijn (circa 60 meter) gesitueerd. Agrarische bedrijvenen de RWZI (rioolwaterzuivering) Leidsche Rijn liggen op zo'n afstand van de woningen dat met

maatregelen goed voldaan kan worden aan de voorschriften (Wet milieubeheer, besluit landbouw).

Conclusie
Binnen het plangebied is geen sprake van industriële geurhinder.

5.6 Evenementen

Kader

Utrecht heeft een zeer goede nationale positie als het gaat over evenementen en festivals. De stad staat al jaren in de top drie van evenementensteden. Het aanbod festivals en evenementen in Utrecht is divers en van hoge kwaliteit. Denk aan festivals als de Culturele zondagen, het Nederlands Film Festival, Festival Oude muziek en Spring. Op strand Haarrijn vinden reeds enkele jaren een aantal evenementen plaats zoals sportevenementen, Summum en festival Strand. In de komende jaren zetten we in op de spreiding van evenementen over de stad waarbij we aandacht hebben voor een goede balans van leefbaarheid en levendigheid. We doen samen met de partijen uit het veld, zoals het Festival Overleg Utrecht, Vereniging Evenementen Utrecht, Utrecht Marketing en met bewoners(-verenigingen), ondernemers en organisatoren.

Spreiding van evenementen in tijd en plek
Levendigheid in de stad is voor veel mensen juist een reden om in Utrecht te gaan wonen en/of te gaan werken. Evenementen en festivals dragen in belangrijke mate bij tot deze levendigheid. Aan de andere kant zorgen evenementen voor een deel van de bewoners zo nu en dan voor overlast. Doelstelling is spreiding van evenementen in zowel de tijd van het jaar als de plek in de stad te verbeteren. Een betere spreiding zorgt voor minder overlast voor bewoners. Hoewel in het verleden is gebleken dat een spreiding naar andere locaties niet automatisch leidt tot minder klachten. Wat betreft spreiding in locaties moet overigens niet uit het oog worden verloren dat festivals en evenementen nauw verbonden zijn met de plek waar zij plaatsvinden. Ook hun effect is daar sterk van afhankelijk. "Evenementen zoeken locaties en locaties zoeken evenementen. Dat is maatwerk. Een evenement laat zich dan ook niet zomaar ergens heen verplaatsen".

Het aantal evenementenlocaties aan de westkant van Utrecht is beperkt. Met de groei van de stad, de noodzaak tot spreiding is daarom extra ruimte voor evenementen nodig.

Coalitieakkoord Utrecht, ruimte voor iedereen (2018-2022)
Het coalitieakkoord stelt ten aanzien van evenementen en het evenementenbeleid:
Het evenementenbeleid wordt structureel voortgezet, waarbij we overlast willen voorkomen en werken aan spreiding over locaties en wijken. Uitgangspunt bij grote evenementen is dat ze én economische en sociale waarde hebben voor de stad én mensen in buurten en wijken weten te verbinden.

Ruimtelijke strategie Utrecht 2040

Culturele voorzieningen op stadsniveau en culturele voorzieningen met regionale/(inter)nationale uitstraling
Er is een onderscheid tussen voorzieningen die passen bij de maat van de stad en voorzieningen die passen bij de rol die Utrecht in de regio en op (inter)nationaal niveau wil vervullen. In de laatste categorie gaat het om stedelijke voorzieningen en evenementen met allure en uitstraling die een bredere aantrekkingskracht hebben op regionaal of bovenregionaal niveau. Ze dragen bij aan de identiteit en aantrekkelijkheid van de stad bij bewoners, bezoekers en bedrijven, zoals bijvoorbeeld het Centraal Museum, Spoorwegmuseum, TivoliVredenburg en de Stadsschouwburg.

Deze plekken realiseert de gemeente rondom knooppunten. Op het niveau van de stad gaat het om voorzieningen en evenementen waar bewoners een stuk voor willen fietsen en waarvan er één of enkele in de stad aanwezig zijn / georganiseerd worden. Het gaat dan om podia zoals De Helling, Het Huis Utrecht, bioscopen, filmhuizen, expositieruimten en diverse culturele (of sport)evenementen.

Haarrijn biedt gezien haar ligging zowel ruimte aan enkele regionale evenementen als aan evenementen uit de omliggende wijken.

Algemeen Plaatselijke Verordening

Evenementen zijn in bijna heel Nederland en ook in Utrecht geregeld via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op basis van de APV is een vergunning nodig voor het houden van evenementen.

Bij het verlenen van zo'n vergunning wordt gekeken naar aspecten van openbare orde en veiligheid, mobiliteit, geluid en ecologie. Artikel 121 van de APV regelt dat een vergunning nodig is voor het houden van een evenement op of aan de openbare weg. Het strand Haarrijn is openbaar en voor publiek toegankelijk en valt daarom onder begrip openbare weg.

Op basis van de APV is een evenement: 'het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor het publiek toegankelijke bijzondere gebeurtenis, al dan niet met een openbaar dan wel besloten karakter, op of aan de weg of het openbaar water, met uitzondering van

- een manifestatie in de zin van de Wet openbare manifestaties;
- bioscoopvoorstellingen waarop artikel 1 van de Wet op de Filmvoorstellingen van toepassing is;
- markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h van de Gemeentewet.

Het bestemmingsplan is geen toetsingskader voor het verlenen van een vergunning op basis van de APV. In de APV is dus niet als eis opgenomen dat het gebruik ten behoeve van evenementen is geregeld in het bestemmingsplan.

De gemeente kijkt bij de beoordeling van een vergunningaanvraag voor een evenement ook naar andere evenementen die in de stad en regio plaatsvinden. De gemeente hanteert hiervoor de evenementenkalender. Als een evenement niet op deze kalender past en/of als het evenement een te groot beroep op de gemeentelijke diensten of regionale hulpdiensten doet, kan de vergunning worden geweigerd. Naast de evenementen op de kalender kijkt de gemeente naar de wedstrijden van FC Utrecht, koopzondagen, grote evenementen in de Jaarbeurs, (weg)werkzaamheden en grote evenementen in de regio.

Evenementen in bestemmingsplannen
Het is niet nodig om kortstondige en incidentele evenementen te regelen in een bestemmingsplan. Evenementen die regelmatig terugkeren en die langere tijd duren zullen planologisch toegestaan moeten worden. Dit kan via het bestemmingsplan of via een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een bestemmingsplan kan (en moet) regels stellen over het aantal en duur van evenementen en het soort evenementen (aantal bezoekers en hoeveelheid muziekgeluid).

In het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om in afwijking (zogenoemde kruimelgevalleprocedure) van het bestemmingsplan evenementen toe te staan via een tijdelijke afwijking.

Plansituatie
Het strand Haarrijn leent zich door zijn ligging zeer goed voor het houden van evenementen. Het terrein is goed bereikbaar en in de omgeving is ruimte voor parkeren. Zowel kleinere evenementen voor de omliggende wijken en plaatsen als voor evenementen met een regionale uitstraling. Gezien de omvang van de locatie en de nabijheid van woningen is de locatie niet geschikt voor grootschalige festivals met verschillende podia in tenten/ area's.

Het bestemmingsplan bevat een regeling met betrekking tot het geluid dat is toegestaan tijdens evenementen, en het maximumaantal bezoekers. Op deze manier weten organisatoren van evenementen wat de grenzen zijn en is voor bewoners duidelijk wat de maximale geluidsbelasting is en hoe vaak een bepaald niveau zich kan voordoen. In de bijlage Ruimtelijke aspecten Evenementen Haarrijn is onderzoek gedaan naar de behoefte aan evenementen op deze locatie, de verkeers- en geluidsaspecten. Uit dit document volgt dat er behoefte is aan evenementen op deze locatie en dat met deze evenementenregeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar Bijlage 8 Ruimtelijke aspecten evenementen Haarrijn en de bijbehorende Bijlage 10 Mobiliteitsplan evenementen.

Maximale geluidbelasting
Om onevenredige geluidsbelasting van de omgeving te voorkomen zijn er regels gesteld aan de maximaal toegestane geluidgrenswaarden en de frequentie daarvan. De gemiddelde waarden worden gemeten over een tijdsinterval van 3 minuten, veroorzaakt door het ten gehore brengen van muziek en/of het gebruik van geluidsapparatuur, gemeten ter plaatse van de buitenzijde van de gevel van omringende geluidsgevoelige objecten.

De eenheid waarin de sterkte van het geluid wordt weergegeven is dB(A). De eenheid in dB(C) worden toegepast, omdat deze een betere begrenzing biedt van de bastonen bij muziek, dan normen in dB(A). Aanvullende voorwaarden kunnen worden vastgelegd in de evenementenvergunning.

Kern van de regeling is dat maximaal 24 dagen per jaar gebruik mag worden gemaakt van versterkt

geluid van meer dan 45 dB(A), 60 dB(C). Ook is geregeld dat na 23.00 uur geen versterkte muziek ten gehore mag worden gebracht.

Door adviesbureau Peutz (bijlage 9 van de toelichting) is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting door evenementen, en is de in het bestemmingsplan opgenomen regeling getoetst (Akoestisch onderzoek evenementenregeling bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnsesplas, Peutz 20 december 2021). Bij de berekeningen is uitgegaan van de 'Handleiding meten en rekenen Industrielawaai' uit 1999 (Handleiding) en is voor de berekeningen gebruik gemaakt van methode II.8 (Berekening van de overdracht) zoals in de Handleiding vermeld Uit het onderzoek blijkt dat, uitgaande van de beschouwde typen evenementen en bijbehorende geluidemissies de optredende geluidniveaus binnen de gestelde geluidgrenswaarden uit het evenementenbeleid zullen blijven. Rekening houdend met de specifieke onderzochte locaties zijn alle typen gewenste muziekpresentaties mogelijk. Geconcludeerd wordt dat het plangebied geschikt is voor het beoogde doel.

Maximum aantal evenementen en evenementendagen
Bij het bepalen van het aantal evenementen en evenementendagen is gekeken naar het aantal evenementen en evenementendagen dat is georganiseerd in de voorgaande jaren, de groei van (dit deel) van de stad en de gewenste spreiding van evenementen over de stad. Het uitgangspunt is een goede balans tussen leefbaarheid en levendigheid te bewerkstelligen in Utrecht. Door deze methodiek wijkt het aantal toegestane evenementen en evenementendagen af van het aantal dat in voorgaande jaren heeft plaatsgevonden. Het aantal evenementendagen heeft betrekking op het aantal dagen waarop het evenement voor publiek toegankelijk is, dus zonder de op- en afbouwdagen.

Een evenement dat ten hoogste een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt beschouwd als plaatshebbende op één dag.

Bij evenementen waarbij het totaal aantal bezoekers van strand Haarrijn het aantal van 1.000 overschrijdt moet de organisator een omgevingsvergunning aan te vragen waar in een mobiliteitsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een goede verkeer- en parkeersituatie. Hierin dient de organisator o.a. aan te geven:

- om welk type evenement het gaat, hoeveel bezoekers zij verwachten, waar deze bezoekers vandaan komen en hoe deze bezoekers gaan reizen;
- welke maatregelen zij treffen om overlast in de omgeving te voorkomen;
- welke maatregelen zij treffen om gebruik van openbaar vervoer en fiets te stimuleren.

Ten slotte volgt uit de ecologische beoordeling van het evenementenprofiel Haarrijn dat op het recreatiestand onder voorwaarden grootschalige evenementen mogelijk zijn (zie Bijlage 11).

Conclusie
Het aspect evenementen vormt geen belemmering.

5.7 Externe veiligheid

Kader
Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

Plansituatie
In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

1. Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water. De A2 is een basisnetroute en bevindt zich ten oosten van het plangebied op ca. 70 (noordelijke deel) tot ca. 270 meter (zuidelijke deel) afstand. De A2 is daarmee relevant voor het plangebied. Andere basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.
2. Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Ten oosten van de A2 bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding. De kortste afstand tussen de buisleiding en het plangebied

bedraagt ca. 150 meter (noordelijk deel van het plangebied). Deze afstand is dermate groot dat er slechts een minimale invloed is op het plangebied. Andere buisleidingen liggen allen op te grote afstand van het plangebied om van invloed te zijn. Nadere beschouwing is niet nodig.
3. Bedrijven die vallen onder het Bevi. In het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Buiten het plangebied, ter hoogte van het zuidelijke deel, bevinden zich twee Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied. Aan de Proostwetering bevindt zich op ca. 120 meter een LPG tankstation, en aan de Heldinnenlaan bevindt zich op ca. 80 meter een LNG tankstation.
4. Gemeentelijke routes voor gevaarlijke stoffen. Buiten het plangebied bevindt zich een door de gemeente Utrecht aangewezen route voor gevaarlijke stoffen; de kortste afstand tot het plangebied bedraagt ca. 40 meter. De route dient voor de bevoorrading van de twee Bevi bedrijven.

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; voor transport door buisleidingen) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; voor bedrijven).

Voor uitgebreidere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de bijlage met de rapportage van de RUD Utrecht: Bijlage 12 Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico (GR).

Vervoer gevaarlijke stoffen over transportroutes
Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel (b.v. tankwagen) als gevolg van een ongeval, bijvoorbeeld een aanrijding en/of door brand. Hierdoor kan een deel of de gehele lading vrijkomen. De meest relevante stoffen zijn vloeibare gassen (b.v. LPG), brandbare vloeistoffen (b.v. benzine) en giftige stoffen. Bij een ongeval met vloeibaar gas kan dat gas vrijkomen en ontbranden met het mogelijk ontploffen van een tankwagen tot gevolg. Een ongeval met brandbare vloeistof zal leiden tot een grote brand met veel hittestraling. Een ongeval met giftige stoffen zal vaak leiden tot de vorming van een giftige gaswolk.

Vanwege de risico's is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens de uitgangspunten van het basisnet. Dit basisnet is per 1 april 2015 wettelijk verankerd door middel van aanpassing van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het nieuwe Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Bevt beschrijft de afstanden tussen transportroutes en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Transport van gevaarlijke stoffen over de A2
Voor de A2, ter hoogte van het plangebied, bestaat volgens het Basisnet geen PR 10-6 contour. Toetsing is niet aan de orde. Wel bestaat er voor het genoemde wegdeel een zogenaamd plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit PAG heeft geen overlap met het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Het groepsrisico neemt toe door de realisatie van het bestemmingsplan maar is niet zichtbaar in de uitgevoerde berekeningen. Dit komt omdat de hoogte van het groepsrisico wordt bepaald door de bebouwing in Lage Weide. Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde.

Bij de nadere uitwerkingen van de bebouwing, in een later fase, moet nadrukkelijk aandacht worden besteed aan beschermende maatregelen voor het geval zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet. Dit geldt in het bijzonder voor de basisschool. Dit moet in nauw overleg met de Veiligheidsregio Utrecht plaatsvinden. De maatregelen zullen zo veel mogelijk worden voorgeschreven in de omgevingsvergunning.

Gelet op het voorgaande wordt het groepsrisico als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het wegvervoer van gevaarlijke stoffen legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

Gemeentelijke route voor gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een aangewezen lokale route die dient voor transport ter bevoorrading van twee nabijgelegen bedrijven, een LPG tankstation aan de

Proostwetering en een LNG tankstation aan de Heldinnenlaan. Voor deze route (Annie Romeinhaghe) bestaat volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) geen PR 10-6 contour. Op basis van de vergunningen van beide bedrijven kan het aantal transporten over de route worden bepaald. Met behulp van vuistregels uit de HART is vastgesteld dat het groepsrisico beneden 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft.

Het groepsrisico als gevolg van deze route wordt als acceptabel beschouwd.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het bestemmingsplangebied is mogelijk één buisleiding relevant. Het betreft een buisleiding voor het transport van aardgas (ten noordoosten van het plangebied, langs de A2). Het risico bij aardgasleidingen wordt vooral veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging bij graafwerkzaamheden etc. Het vrijkomende gas zal tot een ontploffing leiden gevolgd door brand.

Vanwege de risico's is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb beschrijft de afstanden tussen buisleidingen en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hogedruk aardgastransportleiding (parallel en ten noordoosten van de A2)

Op geen enkele plek langs het beschreven tracé bestaat er een PR=10-6 contour. Daarmee wordt voldaan aan het Bevb. De belemmeringenstrook bevindt zich op ruime afstand van het plangebied en is daarmee niet relevant voor het plangebied. Het invloedsgebied van de aardgasleiding heeft geen overlap met het plangebied. Berekening en verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet nodig. De hogedruk aardgasleiding legt geen beperkingen op aan het plangebied.

Bedrijven die vallen onder het Bevi
In de nabijheid bevinden zich twee bedrijven die van invloed zijn op het plangebied. Het gaat om een LPG tankstation aan de Proostwetering en een LNG tankstation aan de Heldinnenlaan. Bij een calamiteit kan het gas vrijkomen en ontbranden met het mogelijk ontploffen van een tankwagen tot gevolg. Het risico ontstaat vooral op de momenten dat de tankstations worden bevoorraad door tankauto's.

LPG tankstation (Proostwetering)
De PR 10-6 contour van het tankstation heeft geen overlap met het plangebied, toetsing is niet aan de orde. Het invloedsgebied heeft een beperkte overlap met het plangebied. De overlap bestaat uitsluitend uit de bestemming Groen waarin geen bebouwing mogelijk is gemaakt. Hieruit volgt dat het plangebied geen enkele bijdrage levert aan het groepsrisico van het tankstation. Om die reden is afgezien van een nadere verantwoording van het groepsrisico.

LNG tankstation (Heldinnenlaan)
De PR 10-6 contour van het tankstation heeft geen overlap met het plangebied, toetsing is niet aan de orde. Het invloedsgebied heeft een ruime overlap met het plangebied, i.c. met de bestemming Recreatie. Bij de oprichting van het tankstation in 2015 is zeer uitgebreid aandacht besteed aan de verantwoording van het groepsrisico. Aangezien het recreatiestrand toen ook al is meegenomen in de overwegingen, en sindsdien geen andere planologische wijzigingen hebben plaatsgevonden, wordt voor dit station verwezen naar de omgevingsvergunning van 2015 (zie Bijlage 14).

Op basis van de afwegingen in de vergunning van 29 juni 2015 wordt het risico voor het plangebied als acceptabel beschouwd.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

5.8 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging. In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van Leidsche Rijn als In Betekenende Mate (IBM) project nr. 1310 is opgenomen in het NSL. De ontwikkeling van Haarrijn (realisatie van woningen, overige voorzieningen en bedrijfsterrein) maakt deel uit van de totale ontwikkeling van Leidsche Rijn, zodat primair wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder d Wm.

Een luchtkwaliteitsbeoordeling is in dit kader dan ook niet noodzakelijk. Een luchtkwaliteitsbeoordeling is echter toch onverplicht uitgevoerd door de gemeente Utrecht, teneinde de toekomstige luchtkwaliteit inzichtelijk te maken (zie voor de volledige onderbouwing Bijlage 15 Luchtbeoordeling Haarrijn). Uit het uitgevoerde luchtonderzoek volgt dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en daarmee aan artikel 5.16, lid 1, onder a Wet milieubeheer.

6.4 Conclusie

Omdat het bestemmingsplan Haarrijn onderdeel is van het NSL en op basis van de uitgevoerde luchtberekeningen kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie aan het gestelde in artikel 5.16, lid 1, onder a en d Wm wordt voldaan. Gelet op het vorenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het bestemmingsplan Haarrijn vast te stellen.

5.9 Bodem

Kader

5.9.1 Bodemkwaliteit

Bij het bestemmingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabij gelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie

Op 22 augustus 2016 is een vooronderzoek (historisch onderzoek) uitgevoerd op het noordwestelijk

deel van het plangebied (zie Bijlage 16 Vooronderzoek Haarrijn Noord NEN 5725). Vanaf 2003 is begonnen met de zandwinning uit de Haarrijnseplas, en uit certificaten blijkt dat dit zand gemiddeld voldoet aan de achtergrondwaarde voor grond (Besluit bodemkwaliteit). Er zijn in het plangebied enkele sloten gedempt met gebiedseigen grond en er heeft vanaf 2008 opslag van grond plaatsgevonden. Vanaf 2014 vindt er geen grondverzet meer plaats. In het plangebied zijn enkele sloten aanwezig, die vóór 2003 zijn gedempt. Het is niet bekend met welk materiaal dit is gebeurd. Medio 2008 is de Maarssenseweg omgelegd, een deel van de oude weg is nog aanwezig. Het funderingsmateriaal onder het asfalt van deze weg is puinhoudend en verdacht op aanwezigheid van asbest. Langs de weg was en bermsloot aanwezig en er is een wetering aanwezig langs de voormalige Oudenaarskade. Ook zijn er reeds puincontouren van toekomstige wegen aanwezig. Ter plaatse van het werkterrein van een zandscheidingsinstallatie is in 2009 een nulsituatie-onderzoek uitgevoerd. Een eindsituatieonderzoek is niet uitgevoerd. In het algemeen zijn er geen tot hooguit matige verontreinigingen aanwezig in dit delen van het plangebied. In verband met de aanwezigheid van veen is de bodem ook verdacht op aantreffen van arseen.

In het zuidelijk deel zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd, waarbij licht tot matige verontreinigingen zijn aangetroffen. Er zijn verder geen bedrijfsmatige activiteiten of ondergrondse tanks bekend.

Er vindt in de toekomst nog grondverzet plaats in het plangebied. Na het bouwrijp maken worden uitkeuringsonderzoeken verricht.

In het gebied zijn geen (omvangrijke) grondwaterverontreinigingen bekend. Het plangebied ligt in de schone zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gevalsaanpak van de Wet bodembescherming geldt en dat er geen sprake is van een gebiedsgerichte aanpak.

De zuidpunt van het plangebied bevindt zich in de boringsvrije zone van drinkwaterwingebied Leidsche Rijn. Er mogen hier geen boringen worden verricht of WKO systemen worden aangelegd door de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket.

Er is geen sprake van archeologische verwachting in het plangebied.

Het plangebied is gevoelig voor zetting. Vooral in lage delen van het plangebied (bijvoorbeeld zuidelijke strandzone) zal rekening gehouden moeten worden met ophoging om wateroverlast te voorkomen.

De ondergrond biedt kansen voor de duurzame energie (bodemenergie, oppervlaktewater), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen (boomwortels) en regie op ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, riolering, funderingen, bodemenergiesystemen). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd te bepalen in hoeverre ondergronds gebruik van invloed kan zijn op ander gebruik van de ondergrond. Zo heeft een gezonde bodem voor groen een andere kwaliteit dan de stevige grond onder wegen of het zandbed voor kabels en leidingen. En de leidingen van individuele, gesloten bodemenergiesystemen nemen meer ruimte in dan leidingen van collectieve, open bodemenergiesystemen. Door ondergrondse ruimteclaims inzichtelijk te maken in een 2D én 3D planontwerp, waarbij ook aandacht is voor de koppeling met de bovengrond, en deze claims vervolgens te ordenen en rangschikken zijn er meer mogelijkheden voor meervoudig ondergronds gebruik. En kunnen beperkingen of belemmeringen in het gewenste gebruik van de ondergrond meer voorkomen worden.

Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis landbouw/natuur (zowel generiek als gebiedsspecifiek).

Conclusie
Op dit moment zijn er ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig. Er is bodemonderzoek nodig op verdachte locaties. Voor het vastleggen van de bodemkwaliteit worden na het bouwrijp maken en grondverzet uitkeuringsonderzoeken verricht. Bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning kunnen deze uitkeuringsonderzoeken gebruikt worden. Met in achtneming van deze voorwaarden voor onderzoek en indien nodig voor sanering vormt de bodem geen belemmering voor het plan.

5.10 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 (wijzigingen in) 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 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

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.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

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.

Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (art. 7.2a Wm).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour
In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, art. 5.1.4 VNL).

Plansituatie

Beschermde dier- en plantensoorten
In opdracht van de Gemeente Utrecht heeft Ecoresult B.V. ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is gelegen aan de wijk Haarrijn, gelegen tussen de A2 in het noorden en de Haarrijnse plassen in het zuiden. Aanleiding zijn functieveranderingen binnen het gebied ter plaatse van de Tijdelijke Natuur in het Noordwestelijke gebied en de plaatsing van zonnecellen op de Haarrijnseplas. Om tot uitvoering te kunnen overgaan wordt in een bestemmingsplan vastgelegd wat de plannen zijn. In het kader van dit bestemmingsplan is in het hele gebied ecologisch onderzoek uitgevoerd. (zie Bijlage 17 Quickscan Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening en Bijlage 19 Ecologisch onderzoek plaatsing eiland met zonnepanelen irt Natuurwaarden).

Hierbij zijn zwaarder beschermde soorten vastgesteld: 64 soorten broedvogels, 5 soorten vleermuizen, rugstreeppad, bever en voormalig beschermde soort rietorchis. Ondanks onderzoek zijn de volgende zwaarder beschermde soorten niet vastgesteld: waterspitsmuis, ringslang, kamsalamander, heikikker.

Daarnaast zijn onder de Utrechtse soortenlijst beschermde dieren aanwezig. Voor deze soorten worden meerdere maatregelen genomen in de plannen van Haarrijn. Het betreft de gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker, kleine watersalamander, huisspitsmuis, bosspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis, bosmuis, dwergmuis, rosse woelmuis, vos, ree, haas, konijn en wezel. Tot slot zijn tal van onbeschermde soorten aanwezig.

Voor de geplande werkzaamheden kan gewerkt worden onder de Ontheffing Tijdelijke Natuur en het ecologisch werkprotocol. Aanvullende ontheffing is niet nodig. Voor de geplande werkzaamheden en toekomstige situatie zijn maatregelen van toepassing om effecten op beschermde soorten te voorkomen of te minimaliseren.

Natura 2000
Het plangebied ligt in de nabijheid van de volgende Natura 2000 gebieden:
• Oostelijke Vechtplassen (circa 5 km noordoostelijk);
• Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 11 km noordwestelijk);
• Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 17 km zuidwestelijk);

• Uiterwaarden Lek (circa 14 km zuidelijk).

Woningbouw en gemengde voorzieningen
Uit onderzoek (zie Bijlage 20 Aeriusberekening Haarrijn) waarbij in de gebruiksfase is beoordeeld, blijkt dat de activiteit leidt tot een toename van stikstof op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen onder de 0,00 mol/ha/j blijft. Uit de berekeningen voor de bouwfase/aanlegfase (die vijf jaar zal duren) blijkt dat er een stikstofdepositie zal plaatsvinden van 0,02 mol N/ha/jaar gedurende 5 jaar. Het project voldoet aan de vuistregel van de provincie Utrecht (het bevoegd gezag over de Wet natuurbescherming) dat de tijdelijke effecten ten hoogste 0,05 mol stikstof per hectare per jaar, gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan [bijv. 5 jaar 0,02 mol/ha/jr. mag zijn. Dit kan worden beschreven in de voortoets. Daarnaast zijn in de gewijzigde Wet natuurbescherming en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering de stikstofdepositie in de bouw en aanlegfase vrijgesteld. Zekerheidshalve is voor het project Haarrijn een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming aangevraagd (kenmerk 81462984). Op 17 maart 2022 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht de positieve weigering afgegeven (zie Bijlage 22 Positieve weigering Wnb stikstof). Daarbij is rekening gehouden met het gegeven dat op 13 januari 2022 de Regeling natuurbescherming is gepubliceerd waarbij een nieuwe Aerius-versie verplicht is gesteld. De consequentie hiervan is dat de lopende aanvraag (waarvoor nog geen definitieve beschikking is verleend), opnieuw is doorgerekend (zie Bijlage 23 Bijlage postieve weigering Wnb Aerius).

Op basis van hiervan is de conclusie dat het aspect stikstof geen belemmering kan zijn voor de woningbouwontwikkeling van Haarrijn.

Energie-eilanden
Uit onderzoek (zie Bijlage 21 Aeriusberekening drijvend zonnepark) waarbij ook de bouw- en gebruiksfase is beoordeeld volgt dat:

- tijdens de gebruiksfase geen installaties of activiteiten planologisch mogelijk worden gemaakt die stikstof uitstoten;
- het verkeer van en naar het drijvende zonnepark verwaarloosbaar is;
- de aanleg van het zonnepark niet tot een toename van stikstofdepositie, hoger dan 0,00 mol/ha/j, op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen, leidt.

Groen natuur en bomen
Haarrijn wordt een woonwijk met veel natuur in de openbare ruimte, hagen rond de tuinen en woningen die onderdak bieden aan vleermuizen, gierzwaluwen en meer. Het ligt aan een plas met natuurbestemming en naast het landgoed Haarzuilens dat in bezit is van Natuurmonumenten. In het stedenbouwkundig plan wordt nu geheel in lijn met het natuurrijke wijkconcept, zoveel mogelijk opslag als boom opgenomen in het ontwerp. Daarnaast worden straks in het openbaar groen andersoortige nieuwe bomen aangeplant voor een verhoging van de diversiteit. Verder gaan we op zoek naar innovatieve manieren van gronduitgifte met behoud van zoveel mogelijk bomen (we leveren de bouwgrond dus niet helemaal 'schoon van bomen' op).

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De ontwikkeling biedt kansen voor natuurinclusief bouwen.

5.11 Water

Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen -waar mogelijk- moeten worden voorkomen.

Belangrijkste conclusies uit waterparagraaf t.a.v. uitwerken hoeveelheid oppervlaktewater.
De voorgenomen ontwikkeling zal een negatief effect hebben op de waterhuishouding. Het plangebied is nu onverhard en zal in de toekomst deels verhard gaan worden. De toename van verhard oppervlak moet met 45 mm berging gecompenseerd worden. De toename van verhard oppervlak betreft 88.147 m2. Bij de bergingsopgave van 12 mm geldt een bergingsopgave van 1058 m3 voor het plangebied. In het plan moet 12 mm berging per vierkante meter verhard oppervlak worden gecreëerd. In de Haarrijnse plas is al 33 mm berging aanwezig. Deze berging van 12 mm wordt gerealiseerd door aanleg van nieuw oppervlaktewater. De wadi's zijn een extra voorziening en niet nodig voor waterberging, maar wel om het water te infiltreren op de locatie waar het gevallen is. De hoeveelheid waterbergingscapaciteit van de wadi's binnen het plangebied is beschreven in de actualisatie watertoets Haarrijn.

In andere delen van het plangebied wordt schoon hemelwater lokaal geïnfiltreerd in de grond en op

het oppervlaktewater afgewaterd. De beplantingsstroken vangen hemelwater van wegen en daken op, en houden het bij zware buien lokaal even vast. Regenwater wordt zo vertraagd en gezuiverd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op andere plekken stroomt het direct naar het oppervlaktewater.

Belangrijkste conclusies uit actualisatie watertoets Haarrijn.

In deze notitie is ingegaan op de voorziene waterberging van wadi's en de hoeveelheid benodigde waterberging om inzicht te krijgen in het effect op de voorziene waterberging. Voor de afwatering, watert het noordelijk gedeelte ondergronds af via het hemelwaterafvoer stelsel (HWA) naar wadi's. Het zuidelijk gedeelte watert oppervlakkig af op wadi's, waar het water kan infiltreren. De drijvende woningen lozen het hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater net als woningen die rechtstreeks aan watergangen liggen.

Het stedenbouwkundig plan is opgedeeld in bergingsgebieden. Per bergingsgebied is bekeken hoeveel verhard oppervlak er aanwezig is en hoeveel waterbergingscapaciteit hiervoor in wadi's aanwezig is en zou moeten zijn binnen het plan. De conclusie uit deze berekening is dat de benodigde bergingscapaciteit binnen het totale plangebied 4387 m3 is en dat de beschikbare bergingscapaciteit is 4404 m3 is om de toename verhard oppervlak te kunnen bergen. Er is dus voldoende waterbergingscapaciteit binnen alle bergingsgebieden in het totale plangebied. Enkele losse bergingsgebieden hebben een grotere verhardingstoename, dan bergingscapaciteit. In het advies worden een aantal oplossingsrichtingen beschreven, die in een later planstadium nader uitgewerkt moeten worden.

De resultaten van de watertoets worden weergegeven in Bijlage 25 Waterparagraaf Haarrijn is de waterparagraaf opgenomen. Deze waterparagraaf is gebaseerd op de Notitie actualisatie watertoets Haarrijn (zie Bijlage 24 Notitie actualisatie watertoets Haarrijn) en het is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

5.11.1 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder

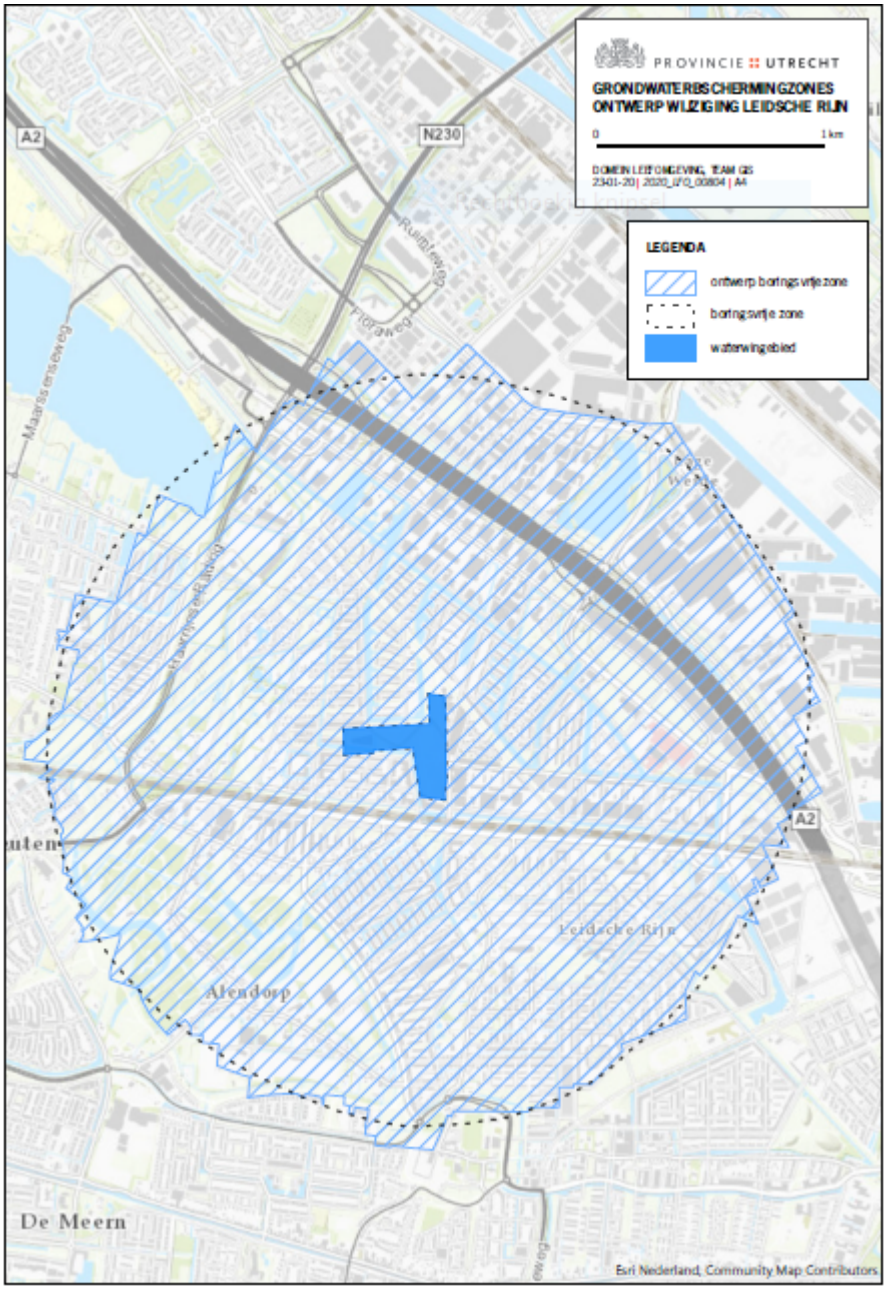
Bij het opstellen van het advies ‘toetst’ het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuis-houding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still moet worden gehanteerd, hetgeen inhoudt dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. Het waterschap heeft opmerkingen gemaakt op de waterparagraaf. Deze opmerkingen zijn verwerkt (zie paragraaf 6.2.1 van deze toelichting).

5.11.2 Boringsvrije zone

De contouren van boringsvrije zone Leidsche Rijn vallen net binnen het plangebied. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrecht. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning.



Afbeelding 10: Boringsvrije Zone Provinciale Milieu Verordening



Afbeelding 11: Grondwaterbeschermingszone (ontwerp) Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in art 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. In de ontwerp Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 3.40) is een vergelijkbare regeling opgenomen.

De contouren van de boringsvrijzone overlappen het plangebied slechts voor een gering deel. Op deze locatie gelden de bestemmingen Recreatie en Groen. Hoewel ingrijpende ontwikkelingen op deze locatie niet plaats zullen vinden, is in artikel 20.1 een regeling opgenomen om de kleilaag te beschermen.

Conclusie
Het aspect Water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.12 Archeologie

Kader

Wettelijk kader
In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Verordening en bestemmingsplan
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart
De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

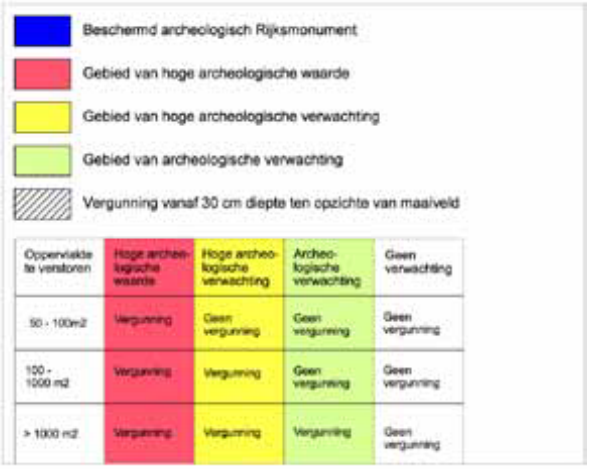
Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk

monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Plansituatie
Het plangebied Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied waar geen sprake is van archeologische verwachtingen.



Afbeelding 12: Archeologische waardenkaart



Afbeelding 13: Legenda Archeologische waardenkaart

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dient hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding te worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030-2860023, 030-2860016, 030-2860011 of 030-2862765 en via archeologie@utrecht.nl.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

5.13 Kabels en leidingen

Kader
Voor de nieuw aan te leggen bebouwing en openbare ruimte wordt uitgegaan van een "all electric" wijk (geen stadswarmte). Dat betekent dat er geen gasleiding wordt aangelegd, dus ook geen tracé voor een gasleiding. Bij de uitgifte van de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van duurzame technieken zoals gesloten bodembronnen (op eigen kavel) in combinatie met brine/water warmtepompen of lucht-water warmtepompen.

Naar verwachting krijgen de meeste woningen zonnepanelen om de ambitie NOM (Nul op de meter) te behalen. Hierdoor zullen naar verwachting de aansluiting per wooneenheid minimaal 3x25 A (6 kW) en in sommige gevallen worden verzwaard naar 3x35 A. Bij de gestapelde bouw wordt de "all electric" warmte/ koude voorziening naar verwachting centraal geregeld in een technische ruimte met gezamenlijke bodembronnen. De aansluiting zal dan zwaarder worden uitgevoerd. In de wijk wordt zowel energie verbruikt als lokaal duurzaam opgewekt, hierom is het wenselijk om een robuust elektriciteitsnet aan te leggen. Hiervoor is in het voortraject overlegd met Stedin hoe om te gaan met de all electric wijk. Hieruit is naar voren gekomen dat er meer 10 KV trafo's worden aangelegd dan gebruikelijk. Voor de opwekking van duurzame energie in de openbare ruimte (bijv. een zonnebassin) wordt een separate netaansluiting aangevraagd. Deze zal naar verwachting 2 tot 3 MvA bedragen.

Plansituatie
Bij de wegen en de bestaande voorzieningen moet rekening gehouden worden met bestaande kabels en leidingen, onder andere bij de Maarssenseweg. Binnen het plangebied is in de Maarssenseweg een 10kV-leiding aangelegd, laagspanning en telecom aanwezig. Aangezien de ligging van de Maarssenseweg niet wijzigt, vormt deze 10kV leiding geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bij de zone voor het geluidscherm moet een elektriciteitsnet tracé worden opgenomen voor de aansluiting van een zonnepanelenscherm. Dit geldt ook voor het zonnebassin dat via een kabel in het water naar een aanlandingspunt aan de wal wordt aangesloten. Naar verwachting zal hier een regelkast worden geplaatst. De regel (schakel) kast wordt vervolgens op het elektriciteitsnet van het plangebied aangesloten.

25% van de parkeerplekken wordt voorzien van oplaadpunten voor elektrisch vervoer en de overige plekken voorzien van een loze leiding t.b.v. voor uitbreiding oplaadpunten in de toekomst. Naar alle centrale parkeerplekken moeten tracés voor elektriciteitsnet worden opgenomen. Onderzocht wordt of in het plangebied energieopslag in openbare ruimte en energiemanagement via een Smart Grid kan worden gerealiseerd. Hiervoor wordt in het plangebied op centrale punten (knooppunten elektriciteitsnet) vrije ruimte opgenomen (afmeting bijvoorbeeld 3 x 6 meter).

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.14 Gezondheid

Kader

De gemeenteraad heeft de wettelijke plicht periodiek een nota Volksgezondheid vast te stellen. Dit staat in de Wet publieke gezondheid. Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen-Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022 vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. Een belangrijk speerpunt voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpt te realiseren is: gezonde leefomgeving. Gezondheid is van grote waarde. Voor mensen persoonlijk en voor de stad als geheel. Het behalen van gezondheidswinst (het verbeteren van de gezondheid) vraagt om een

gezamenlijke inspanning van iedereen in de stad. In een gezonde leefomgeving is de milieukwaliteit goed, voelen mensen zich prettig en is het gemakkelijk om te kiezen voor gezond gedrag.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en midden huur in de stad. Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds.

Plansituatie

Geluid en luchtkwaliteit
Woningen krijgen een goede binnenkwaliteit door goede geluidisolatie van de buitengevels en ook tussen de woningen en extra ventilatiecapaciteit. Elke woning krijgt een geluidluwe groene zijde. Aan deze geluidluwe zijde liggen bij voorkeur de ruimtes waar mensen de meeste tijd doorbrengen, dus de slaapkamers en de woonkamers.

Aanvankelijk was een onderwijsinstelling gepland binnen 300 meter van de rijksweg terwijl de AmvB gevoelige bestemmingen aangeeft geen gevoelige bestemmingen toe te laten binnen 300 meter bij een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. De gemeente Utrecht hanteert eveneens een minimale afstand van 300 meter. Om deze reden is de school verplaatst waardoor aan de minimale afstand wordt voldaan.

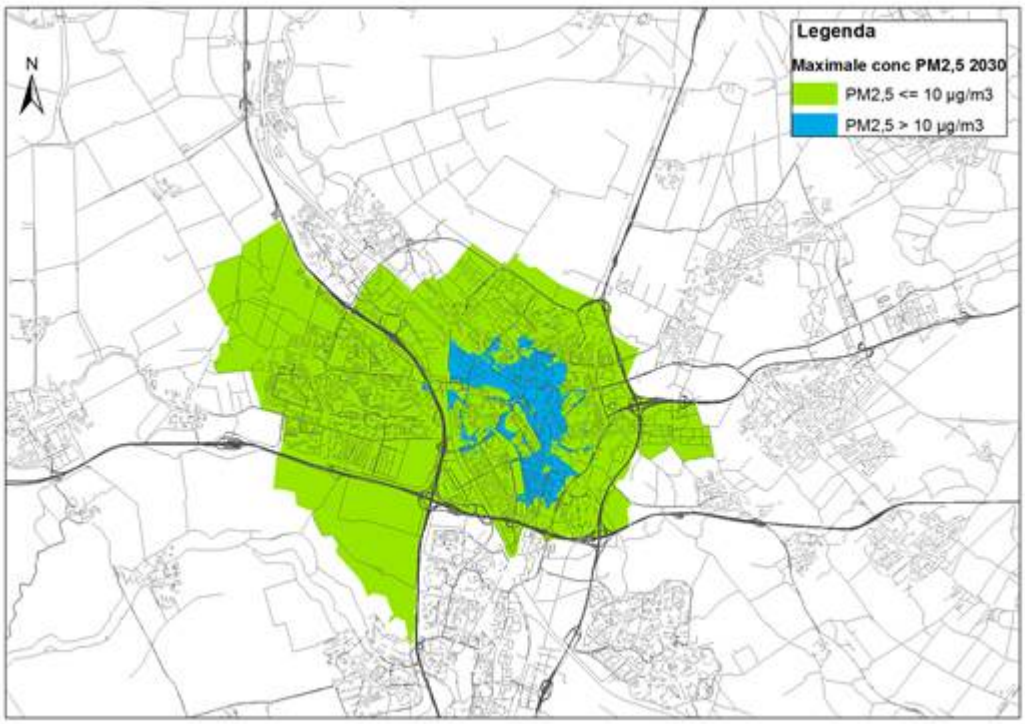
Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de oude situatie (dus school binnen de afstand van 300 meter). Uit deze berekeningen blijkt dat ook in de oude situatie bijna wordt voldaan aan de WHO advieswaarden.

	2018 [µg/m3]				2028 [µg/m3]			
Weg	NO2	PM10	PM2,5	EC	NO2	PM10	PM2,5	EC
Maarssenseweg	20,6	19,7	12,3	0,7	13,0	17,2	10,0	0,4
Maarssenseweg	22,7	20,0	12,4	0,8	13,1	17,2	10,0	0,4
Maarssenseweg	21,4	19,8	12,3	0,8	13,6	17,3	10,1	0,4
Willy Postumushaghe	22,1	19,9	12,4	0,8	14,3	17,5	10,1	0,5
Willy Postumushaghe	21,9	19,9	12,3	0,8	14,0	17,4	10,1	0,4

Tabel 1

Uit de tabel blijft dat zowel in 2018 als in 2028 ruim wordt voldaan aan de wettelijke normen (40 µg/m3 voor NO2 en PM10 en 25 µg/m3 voor PM2,5). Hierbij dient opgemerkt te worden dat de rekenpunten op 10 meter van de wegrand gelegen zijn en op ca 100 meter van de schoollocatie. De werkelijke concentraties zullen ter plaatse van de school lager liggen.

Voor PM10 wordt zowel in 2018 en 2028 voldaan aan de WHO advieswaarde (20 µg/m3). Voor PM2,5 wordt in 2018 niet aan de WHO advieswaarde (10 µg/m3) voldaan en in 2028 zal dit bijna het geval zijn. Op dit moment wordt in de gehele stad Utrecht niet aan de advieswaarde voor PM2,5 voldaan. Door de gemeente Utrecht is in december 2020 een nieuw maatregelenpakket vastgesteld, waarmee versneld aan de WHO-advieswaarden voor PM10 en PM2,5 zal worden voldaan. Zonder aanvullende maatregelen zal in Leidsche Rijn in 2030 worden voldaan aan de WHO advieswaarde voor zowel PM10 als PM2,5.



Afbeelding 14: Maximale concentratie PM2,5 in 2030

De gekozen locatie voor de school ligt nu op meer dan 300 meter van de Rijksweg. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit en gezondheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de school op deze locatie. Geadviseerd wordt bij de terreininrichting van de school rekening te houden met de oriëntatie van de school t.o.v. de Rijksweg door de ligging van het buitenterrein en het schoolplein aan de zuidwestzijde van het terrein te situeren. Op die manier biedt het schoolgebouw een barrière tegen de Rijksweg A2 en lokale (drukke wegen) en wordt ervoor gezorgd dat de blootstelling zo laag mogelijk is.

Vanwege de benodigde parkeerplaatsen nabij de school is de situering nabij het appartementenblok de meest ideale aangezien er wisselwerking kan plaatsvinden met parkeren voor de woningbouw.

Gezonde mobiliteit
Aansluiting op fietspaden en recreatieve routes rondom het plangebied. Binnen de buurt alleen langzaam verkeer. Auto's moeten omrijden, voetgangers en fietsers kunnen in een kortere route door de wijk. Fietsen kunnen dichterbij huis geparkeerd worden dan auto's. Lopend ben je sneller op school dan met de auto.

Groen en water: positief effect op gezondheid
Er is veel groen rondom het gebied en ook binnen het gebied. Vanuit een groot deel van de woningen is er zicht op het water. (Vlakbij) ook toegang tot het water.

Buiten spelen
Spelen begint met genoeg ruimte en groen buiten. Wij gebruiken hiervoor de 'Jantje Betonnorm'. Bij nieuwbouw is minimaal 3% van de grond voor spelen. Dat kunnen speelvelden zijn, of plekken zijn waar kinderen bij elkaar komen. Naast de 'Jantje Betonnorm' hanteren we in Utrecht ook de Utrechtse norm voor spelen en speelplekken, die is onderverdeeld in de leeftijdscategorieën 0-6 jaar, 6-12 jaar en 12-18 jaar. Hoe jonger de doelgroep, hoe dichterbij huis een speelplek is te vinden. Speelplekken worden ingericht samen met de doelgroep. Het schoolplein van de school is na schooltijd openbaar toegankelijk. Daarnaast zijn er in de buurt veel (water) sportmogelijkheden.

Ontmoeten
Buren treffen elkaar in de centrale groenruimtes waar zitplekken en speelplekken zijn gesitueerd. De groene ruimten in het slagenlandschap zijn ideale ruimte voor ontmoeting, straatactiviteiten en buurtbijeenkomsten. Ook loopt er een informele langszaamverkeersroute door het plan om een rondje door de buurt te doen.

Dagelijkse voorzieningen
Binnen het plangebied worden een school en kinderopvang gerealiseerd. Dagelijkse voorzieningen zijn aanwezig in het centrum van Vleuten of in Maarssen (Bisonspoor). Beide op circa 10 minuten fietsafstand van Haarrijn. Zorgvoorzieningen, zoals het ziekenhuis, zijn aanwezig op het

bedrijventerrein De Wetering. Met auto, fiets en openbaar vervoer is dit goed te bereiken.

Overige aspecten
De Provincie Utrecht heeft een voorbereidingsbeluit genomen om de vestiging en/of uitbreiding van geitenhouderijen van meer dan 10 geiten te verbieden. Ook het omzetten van bestaande agrarische bedrijven naar geitenhouderijen met meer dan tien geiten, is niet meer mogelijk. Deze regeling geldt vanaf 11 juli 2018 en geldt in ieder geval totdat er meer duidelijkheid bestaat over de oorzaak van de verhoogde gezondheidsrisico's en daarmee ook de mogelijkheden deze risico's te voorkomen.

Het bestemmingsplan Haarrijn heeft geen betrekking op de vestiging van en/of uitbreiding van geitenhouderijen. Echter, binnen 2 kilometer van het plangebied (waar dus gevoelige bestemmingen zijn gepland) is een geitenhouderij gevestigd. Het voorzorgsbeginsel dat zijn grondslag vindt in art. 2 en 8 EVRM en artikel 191 VWEU) en in de centrale norm van de goede ruimtelijke ordening (zie ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4210 en ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:301) brengt met zich mee dat ook deze mogelijke gezondheidseffecten in de afweging van belangen moeten worden betrokken.

Uit meerdere onderzoeken van het RIVM, waaronder het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden, blijkt dat omwonenden van geitenhouderijen in een straal van 2 kilometer meer kans hebben op longontsteking. De uitkomsten geven echter geen duidelijkheid over de precieze oorzaken van het verhoogde ziekterisico en dus ook niet over de mogelijkheden om hier met bedrijfsmaatregelen iets aan te doen. Het aanvullend advies van GGD regio Utrecht onderschrijft deze conclusies. Zolang er onduidelijkheid bestaat over de precieze oorzaken, is het nodig dat het aantal gehouden geiten in de provincie niet verder toeneemt. Daarom laat de provincie nu uit voorzorg geen vestiging, uitbreiding, of omzetting naar geitenhouderijen met meer dan 10 geiten toe.

De Provincie Utrecht heeft dit besluit genomen op basis van meerdere onderzoeken van het RIVM, waaronder de rapporten Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) I, II en III. Uit deze VGO-onderzoeken blijkt dat omwonenden van geitenhouderijen in een straal van twee kilometer meer kans hebben op longontsteking. De uitkomsten geven echter geen duidelijkheid over de precieze oorzaken van het verhoogde ziekterisico en dus ook niet over de mogelijkheden om hier met bedrijfsmaatregelen iets aan te doen. Deze onderzoeken bevatten nog geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten (zie ABRvS 17 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1301). Ook is nog niet duidelijk of er een causaal verband is tussen de aanwezigheid van geitenhouderijen en de verhoogde kans op longontsteking, bevatten deze onderzoeken nog geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten. Deze rapporten geven geen aanleiding om aan te nemen dat het in werking hebben van een geitenhouderij zodanige risico's voor de volksgezondheid kan opleveren, dat geitenhouderijen niet meer kunnen worden toegestaan (ABRvS 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:340). De Provincie Utrecht heeft echter besloten om, totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak, op basis van het voorzorgsbeginsel geen vestiging, uitbreiding, of omzetting naar geitenhouderijen met meer dan 10 geiten toe te staan.

Hoewel het besluit van de Provincie Utrecht het bouwen van woningen en andere gevoelige bestemmingen in de nabijheid van geitenhouderijen niet belemmert, wordt bij het vaststellen van het bestemmingsplan Haarrijn uiteraard wel rekening gehouden met de volksgezondheid. Daarom is onderzocht of de aanwezigheid van de geitenhouderij een nadelige invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat voor toekomstige inwoners van Haarrijn en is een afweging gemaakt tussen het belang van de volksgezondheid en andere relevante belangen. Ook is advies gevraagd aan de GGD regio Utrecht (zie Bijlage 26).

De GGD regio Utrecht heeft geadviseerd om het voorzorgsbeginsel toe te passen totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontstekingen en een eventuele integrale aanpak. De GGD heeft ook geadviseerd om terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen en andersom. Dit betekent dat gemeenten het risico op longontsteking in de besluitvorming moeten meewegen. De gemeente mag de bouw van woningen wel planologisch mogelijk maken, maar daarbij wordt geadviseerd om toekomstige inwoners op de hoogte te stellen van het feit dat er een geitenhouderij in de omgeving is en van de mogelijke risico's. De GGD adviseert ook om te wijzen op andere gezondheidsrisico's, zoals de nabijheid van de snelweg.

De geitenhouderij ligt op minimaal 900 meter afstand van de woonwijk en er worden op dit moment circa 120 melkgeiten gehouden. De geitenhouderij is toegankelijk voor publiek en heeft door deze maatschappelijke en recreatieve functie ook een positieve invloed op de gezondheid. In de nabijheid van de geitenhouderij zijn op dit moment ook andere woonwijken gelegen. De afstand tot deze woonwijken is kleiner dan de afstand tot de woningen die zijn voorzien in het bestemmingsplan.

Gelet op de bestaande woonbehoefte in de Provincie Utrecht en binnen de gemeente, zoals is toegelicht in paragraaf 2.1.3, en de beperkte ruimte om deze woningen te realiseren is het creëren

van voldoende woningen een belang dat zwaar weegt in deze afweging. In dit geval weegt dit belang zwaarder mee dan de mogelijke risico's van de geitenhouderij voor het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners van Haarrijn. Uit de VGO-onderzoeken volgt echter niet dat er een onaanvaardbaar risico voor de volksgezondheid ontstaat. Gelet op het voorgaande, met name het aantal geiten, de maatschappelijke en recreatieve functie van de geitenhouderij en het feit dat er veel woningen op een nog kortere afstand zijn gelegen, is de verwachting dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in Haarrijn niet in gevaar komt.

Conclusie
Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.15 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. 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.

Plangebied
Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een manier van werken om ervoor te zorgen dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen
Voor woningen is het Bouwbesluit van kracht. 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, gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Bouwbesluit. Met de ontwikkelaars worden hier separate afspraken gemaakt.

Openbare ruimte
De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen kunnen helpen bij de uitwerking. Aandacht is nodig bij hoogte verschillen en het overbruggen daarvan. Hier wordt voor het project Haarrijn rekening mee gehouden.

Conclusie
Het aspect toegankelijkheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.16 Duurzaamheid

Circulair & Energieneutraal bouwen

Utrecht heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. In haar beleid “Energieplan Utrecht (2016-09)” wordt voor het onderdeel Wonen de onderstaande uitgangspunten voor de nieuwbouw gegeven:

- Utrecht bouwt zo snel mogelijk alleen nieuwbouwwoningen die energieneutraal zijn;
- Het aardgasnet wordt niet verder uitgebreid;
- Gemeente is nauw betrokken bij de ontwikkeling van deze zeer energiezuinige woningbouw en past waar nodig procedures en regelgeving aan om dit proces te versnellen en te faciliteren;

- Zonnepanelen op gebouwen worden gezien als toekomstige energiebron;
- Utrecht voorziet alle geschikte daken van gebouwen van zonne-energie;
- Huurders krijgen de mogelijkheid om zelf zonnepanelen aan te schaffen;
- Alle nieuwbouw heeft zonnepanelen, zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp.

Bovenstaande uitgangspunten van het Energieplan Utrecht 2016 worden vertaald naar project Haarrijn waar goede kansen liggen voor Energieneutraal/ energieleverend bouwen, lokale opwek van duurzame energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. Haarrijn wordt aardgasloos.

Gasloos bouwen en warmtenet
Onderdeel van de strategie om die ambitie Klimaatneutraal te halen is de uitfasering van aardgas. Het uitfaseren van aardgas betekent ook het niet uitbreiden en niet aanleggen van gasleidingen op de nieuwbouwlocaties. Utrecht ondertekende op 8 maart 2017 de Green Deal 'Aardgasvrije wijken'. Technisch zijn er voor Haarrijn voldoende haalbare duurzame alternatieven voor aardgas. Deze zijn te onderscheiden in individuele en collectieve alternatieven. Gezien de planning en de omvang van het gebied is een collectieve - via een warmteplan geregelde - voorziening in Haarrijn niet realistisch. Vooralsnog worden collectieve warmtevoorzieningen voor het gehele gebied nu niet meegenomen. Een duurzame individuele warmte- en koudevoorziening is goed mogelijk. Bij de tenders wordt in de uitvraag nader omschreven aan welke randvoorwaarden een duurzamer alternatief voor gas moet voldoen en hoe deze dient aan te sluiten op de gestelde ambitie Energieneutraal bouwen.

Energieneutraal bouwen & duurzame energiebronnen wordt de nieuwe standaard
Project Haarrijn biedt een unieke kans om energieneutrale / energieleverende woningen te bouwen en lokaal duurzame energie op te wekken. Het elektriciteitsnet biedt voldoende capaciteit voor het afnemen en aanleveren van elektriciteit. De aanleg van het net voor een "all electric wijk" zullen worden afgestemd met netbeheerder Stedin. In voorbereiding op de gebiedsontwikkeling is het te onderzoeken waard of i.p.v. 10 KV net een 20 KV net kan worden aangelegd.

In de uitgifte van kavel (tenders) worden de ontwikkelaars en woningbouwcorporaties uitgedaagd om (binnen bepaalde randvoorwaarden) zelf het meest geschikte duurzame energiesystemen voor de woningen (en overige functies) te kiezen dat aansluit bij de ambitie Energieneutraal bouwen. Voorbeelden hiervan zijn warmtepompen in combinatie van gesloten bodemlussen, lucht-waterwarmtepompen, centrale WKO voor appartementencomplexen, zonnecollectoren, PV panelen etc.

De doelstellingen voor project Haarrijn zijn:

- 100% aardgasloos bouwen, uitgaan van een "all electric wijk";
- gebruik lokale bodembronnen voor warmte- en koudelevering;
- laag temperatuur verwarming;
- energieneutraal bouwen (ENG) (d.w.z. BENG 1 <25kWh/m².a, BENG 2 <25kWh/m².a en BENG 3 >100% (uitgedrukt in EPC waarde wordt dit <0,00);
- ambitie om naast gebouwgebonden energieverbruik het overig gebruik te compenseren met duurzame energieopwekking (d.w.z. niveau NOM 'nul op de meter' of nog beter);
- 100% van het energieverbruik openbare ruimte en oplaadinfrastructuur mobiliteit wordt lokaal opgewekt; hiervoor wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar aanleg van een zonnebassin op water;
- 100% LED verlichting in openbare ruimte.

Circulair en duurzaam bouwen: materialen en grondstoffen in de circulaire economie
In project Haarrijn wordt bewust omgegaan met materialen en grondstoffen en zoveel mogelijk ingezet op circulaire bouwmaterialen. Er wordt bijgedragen aan het hergebruiken van producten en gebruik van hernieuwbare materialen door het sluiten van kringlopen. Dat komt bijvoorbeeld naar voren in het grondverzet en het materiaalgebruik in de openbare ruimte. Hiervoor gelden de onderstaande uitgangspunten:

- Alleen verharding als het nodig is en deze wordt zoveel mogelijk water passerend uitgevoerd;
- Hergebruikt puin uit de regio wordt ingezet als fundering van de infrastructuur;
- Recycling door gescheiden afvalinzameling wordt gestimuleerd en gefaciliteerd door ondergrondse afvalcontainers, minimaal 6 fracties;
- De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de randvoorwaarden voor circulaire economie, zoals opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte;
- In de tenders worden ontwikkelaars uitgedaagd zoveel mogelijk circulair en duurzaam te bouwen.

Als meetinstrument voor circulair en duurzaam bouwen wordt GPR gebouw en het daaraan gelieerde CPG (Circulariteits Prestatie Gebouw) gehanteerd. Gezonde verstedelijking en duurzaamheidsambities zijn meetbaar in deze instrumenten door ambities en resultaten op

gebouwniveau inzichtelijk te maken met GPR- en CPG-scores. Bij tenders dient elk GPR gebouw onderdeel ten minste een 7,50 te behalen en het gemiddelde over de onderdelen ten minste een 8,00. De CPG dient ten minste een 7,5 te zijn. De voor het Bouwbesluit verplichte MPG (Milieuprestatie gebouw) dient ingevoerd te worden in de GPR-gebouw als onderdeel van de CPG score.

Klimaatadaptatie
Naast klimaatneutraal bouwen is klimaatadaptatie een essentieel onderdeel van de stedelijke ontwikkeling. Wateroverlast en hittestress zijn serieuze problemen van de woonomgeving. Project Haarrijn is een ruim opgezette wijk met veel groen en open ruimte. Riet, bos/bomen en gras in de openbare ruimte zorgen voor verkoeling in warme perioden en opvang van heftige regenbuien. De Haarrijnseplas zorgt voor een natuurlijke verkoeling en aanvoer van koele frisse lucht. De waterberging is opgewassen tegen toekomstige klimaatveranderingen. Voor de woningbouw worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- zoveel mogelijk vertragen van de afvoer van hemelwater op eigen terrein;
- aanleg van wadi's in openbare ruimte t.b.v. vertraging en berging van hemelwater;
- minimale verwerkingscapaciteit van 60 mm hemelwater in 24 uur;
- zoveel mogelijk wateropvang op en hergebruik.

Duurzame mobiliteit
De ontwikkeling van hybride - en 100% elektrische auto's zet door, ook al is dit afhankelijk van de landelijke belastingvoordelen of subsidieregelingen. Hierom is de verwachting dat er in de toekomst een verdere vraag zal zijn naar perceel gebonden- en openbare oplaadinfrastructuur. Voor duurzame mobiliteit worden de onderstaande uitgangspunten gegeven:

- versterken OV infrastructuur t.b.v. laadinfrastructuur;
- versterken wandel en fiets infrastructuur (voorrang voor langzaam verkeer in de wijk);
- oplaad infrastructuur voor elektrische auto zoveel mogelijk op eigen perceel aanleggen;
- 25% van de openbare parkeerplaatsen wordt voorzien van oplaadinfrastructuur voor elektrische auto's (direct of uitbreidbaar in de toekomt);
- bij openbare locaties worden aansluitpunten voor elektrische fietsen en auto's aangelegd.

5.17 Conclusies
Uit bovenstaande paragrafen volgt dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas. Het bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van woningbouw en overige functies, zoals onderwijs, horeca en evenementen.

6.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

De te ontwikkelen grond is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van een derde. De gemeente heeft met deze eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van deze percelen en het wettelijk verplichte kostenverhaal. Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied is op basis van de beschreven uitgangspunten een grondexploitatie gemaakt. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw. De hoogte van deze opbrengsten is geraamd op basis van referenties uit recente nieuwbouw ontwikkelingen in Leidsche Rijn.

De kosten worden met name bepaald door de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de kosten van planontwikkeling. De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn geraamd door een ingenieursbureau. De gemeente heeft zelf de kosten van planontwikkeling geraamd. Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de ingeschatte opname van bouwkavels door de markt. De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten en opbrengsten passen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6.1.3 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege de geprognosticeerde groei van Utrecht naar circa 400.000 inwoners, de aantrekkende woningmarkt en de grotere vraag dan aanbod wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan Haarrijn voldoende aannemelijk geacht.

6.1.4 Kostenverhaal

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Het verhalen van de kosten van de grondexploitatie is enerzijds verzekerd door verkoop van bouwrijpe grond (gronden die in eigendom zijn van de gemeente) en anderzijds door de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst met de andere grondeigenaar. Daarnaast is er de noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering dan wel aan de uitvoering. Dit zal in een overeenkomst worden vastgelegd met de mede ontwikkelende partij. Er is daardoor geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

6.1.5 planschade

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Uit de planschaderisicoanalyse volgt dat de omliggende gronden niet in waarde dalen door de nieuwe ontwikkelingen. De planschade wordt daarom geraamd op nihil.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is op 27 februari 2018 aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in een afzonderlijke nota (zie bijlage 27 en de bij deze nota behorende bijlage 28 opgenomen.

De bestemmingsplanprocedure heeft echter een tijd stilgelegen. Vandaar dat het bestemmingsplan op 21 januari 2021 wederom aan de vooroverlegpartners is toegezonden. De resultaten van dat overleg zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage (zie bijlage 29 en bijlage 30).

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat een nieuwe woningbouwlocatie mogelijk maakt. Daarnaast wordt ruimte geboden aan maatschappelijke functies (school en naschoolse opvang) evenementen en horeca. Voorzover geen wijzigingen worden beoogd ten opzichte van het geldende planologisch regime, wordt aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Gekozen is voor een mix van gedetailleerde en flexibele bestemmingsregelingen. Het bestemmingsplan is voldoende flexibel ingericht voor de nieuwe bebouwing en de beoogde functies en geeft zekerheid over de maximale omvang van de gebouwen en de daaraan verbonden functies.

Een bestemmingsplan bestaat uit regels, de verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen de juridische regeling over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken" (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). In andere woorden: het bestemmingsplan regelt waarvoor een perceel grond en eventuele gebouwen daarop mogen worden gebruikt. Bij bouwen regelt het bestemmingsplan hoe groot een gebouw mag zijn. De verbeelding laat de begrenzing van het bestemmingsplan zien met daarbinnen de verschillende bestemmingen met aanduidingen, die in de bijbehorende legenda worden verklaard.

In de toelichting is in vorige hoofdstukken een beleidsmatige onderbouwing gegeven van de regeling. In deze paragraaf wordt de juridische werking van de regeling nader toegelicht.

De digitale versie van het bestemmingsplan is, juridisch gezien, leidend. Als het bestemmingsplan digitaal geraadpleegd wordt en een plek geselecteerd wordt, wordt in het beeldscherm automatisch getoond welke regels op welke plek van toepassing zijn. Een geprinte versie kan voor interpretatieproblemen zorgen, omdat de grenzen van het bestemmingsplan en andere vlakken over elkaar kunnen vallen: bijvoorbeeld de bestemmingsgrens, de grens van een bouwvlak, de plangrens en de grens van een bepaalde zone, zoals een beschermd stadsgezicht. Die grenzen zijn dan niet afzonderlijk zichtbaar. Bij het digitaal raadplegen van de verbeelding is dat geen probleem, omdat de regels die gelden op een punt dat binnen de grenzen van het plan valt automatisch getoond worden.

Naast regels die op een bepaalde plek gelden, staan in hoofdstuk 1 en 3 van de planregels die voor het hele plangebied gelden, zoals begripsomschrijvingen, wijze van meten en algemene regels om van de regels van hoofdstuk 2 af te wijken. Deze algemene regels worden niet automatisch getoond, als een plek op de digitale verbeelding wordt aangeklikt.

7.3 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan-huis-verbonden bedrijf.
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- waar nodig: een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

7.3.1 Nadere eisen

Op basis van artikel 3.6, lid 1 onder d van Wro, kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels, nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen. Het stellen van nadere eisen kan betrekking hebben op een heel scala van onderwerpen. Zo kan bijvoorbeeld worden bepaald dat de nadere eisen betrekking hebben op de situering of afmetingen van gebouwen en/of bouwwerken, of op het stellen van eisen aan parkeergelegenheid op eigen terrein, maar evenzeer kunnen nadere eisen betrekking hebben op het treffen van bouwkundige voorzieningen en/of aanpassingen die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

In hoofdzaak vindt een goede ruimtelijke ordening plaats door het toekennen van bestemmingen en daarbij bouwmogelijkheden aan percelen. Hoewel daarmee op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijk inrichting van een perceel (qua functie en bebouwingsvolume) is vastgelegd, kan er echter op detailniveau aanleiding zijn of behoefte bestaan om specifieke ruimtelijke belangen op een juiste manier af te stemmen. Hiervoor is het instrument van nadere eisen in de wet opgenomen.

Om nadere eisen te kunnen opnemen, wordt in de toelichting een beschrijving gegeven van bijvoorbeeld de relevante te beschermen karakteristiek van een plangebied, de parkeersituatie, de cultuurhistorische waarden die beschermd kunnen worden door middel van andere eisen enz.

Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling.

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

- stedenbouwkundige aspecten;
- landschappelijke en of ecologische aspecten;
- milieukundige aspecten;
- cultuurhistorische aspecten;
- verkeersaspecten;
- sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerken.

Het gebied geeft aanleiding voor het opnemen van nadere eisen, gelet op de hoge dichtheid en de mate van functiemenging. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.

Stedenbouwkundige aspecten
In het gebied is het creëren van een afwisselend bebouwingsbeeld van groot belang, waarbij de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt gerespecteerd en nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast.

Specifiek ten aanzien van technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties op het dakvlak, kunnen nadere eisen worden gesteld. Om de gebouwvolumes zo gaaf mogelijk tot hun recht te laten komen, mogen technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties, slechts als toegevoegde objecten of volumes op het dakvlak worden aangebracht, als deze duidelijk deel uitmaken van de architectonische expressie van het gebouw. Deze regel heeft betekenis met betrekking tot het uit beeld brengen van technische installaties en/of hun behuizing vanuit posities dichtbij of ver van het gebouw en/of vanuit hogere gebouwen.

Milieukundige aspecten
Vanuit specifieke milieuomstandigheden kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw of verbouw. Bijvoorbeeld aan de locatie van toegangen of vluchtwegen bij gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect externe veiligheid maatregelen noodzakelijk zijn om de veiligheid van die gebouwen te waarborgen.

Sociale veiligheid
Vanuit sociale veiligheid kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw of verbouw. Bijvoorbeeld aan de situering van de gebouwen zelf of de toegangen tot deze gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect sociale veiligheid geen sociaal onveilige situaties of plekken ontstaan en zo veel mogelijk een veilig gevoel ontstaat voor de gebruikers van deze gebouwen en omliggende terreinen.

Verkeersaspecten
De veilige afwikkeling van verkeer en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein

kunnen aanleiding zijn voor het stellen van nadere eisen aan bebouwing. Hierbij zal het vooral gaan om maatregelen en eisen aan bebouwing voor het waarborgen overzichtelijke verkeerssituaties, de doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van gebouwen. Maar ook kan het stellen van eisen aan de situering of het aantal parkeerplaatsen bij een woning, bedrijf, kantoor of voorziening van belang zijn als bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen op de openbare weg niet mogelijk of gewenst zijn.

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen
Het is niet de bedoeling dat naastgelegen percelen en/of bouwwerken hinder ondervinden van de ontwikkelingen op hun buurperceel. Vaak is dit met kleine maatregelen goed te voorkomen. Te denken valt aan het stellen van nadere eisen aan de hoogte of aan de situering van erfbebouwing.

7.4 Regeling bijbehorende bouwwerken

7.4.1 Inleiding

In het Besluit omgevingsrecht Bijlage II artikel 2 staan de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken opgesomd. Deze vergunningvrije bouwwerken zijn in 2014 aanzienlijk verruimd. De vergunningvrije bouwwerken komen overeen met de voorheen door de gemeente Utrecht gehanteerde standaard erfbebouwingsregeling bij woningen. Besloten is daarom om in het bestemmingsplan geen aparte regels meer op te nemen voor bijbehorende bouwwerken, maar om te verwijzen naar de vergunningvrije bijbehorende bouwwerkenregeling in het Besluit omgevingsrecht.

7.5 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting.

Zo wordt onder een Aan-huis-verbonden bedrijf ook een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang verstaan. Door de beperking van de maatvoering van een aan huis verbonden bedrijf in de bestemmingen waar dat is toegestaan (maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m^2, is de kleinschaligheid gegarandeerd.

Evenementen moeten op grond van recente jurisprudentie in een bestemmingsplan zijn toegestaan als er sprake is van grootschalige, periodieke meerdaagse evenementen op dezelfde locatie. In dit bestemmingsplan is jaarlijks sprake van vijf evenementen. Om die reden is in de bestemming Recreatie geregeld dat evenementen zijn toegestaan. Daarnaast is voor evenementen een 'vergunning openbare ruimte' nodig op grond van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

7.6 Systematiek van de bestemming Wonen

Aan-huis-verbonden bedrijf
Een belangrijk onderdeel van de bestemming Wonen is de regeling van de aan-huis-verbonden bedrijven als ondergeschikte functie bij het wonen. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. De maximale oppervlakte die daarvoor is toegestaan is 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning (inclusief aanbouwen) en vrijstaande bijgebouwen met een maximum van 60 m². Bij een aan-huis-verbonden bedrijf mag geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken of belhuizen.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van milieucategorie B2 voor een aan-huis-verbonden bedrijf, echter onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteit in kwestie naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het handhaven van parkeergelegenheid op eigen terrein. Door het toenemend autobezit en het toenemend aantal woninguitbreidingen "tot het maximaal mogelijke" zou de situatie kunnen ontstaan, dat parkeergelegenheid op eigen terrein vervalt of onvoldoende wordt. In deze gevallen is het wenselijk te kunnen "sturen" en door middel van het stellen van nadere eisen parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen behouden in de bestemming Wonen. Ook kan het uit een oogpunt van de bebouwingskarakteristiek in de omgeving of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken nodig of gewenst zijn nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.

7.7 Artikelsgewijze toelichting

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Artikel 3 Gemengd -1

Binnen deze bestemming zijn maximaal 22 woningen mogelijk. Daarnaast is binnen deze bestemming horeca in de categorie C, D1, D2 en D3 toegestaan met een maximale brutovloeroppervlakte van 250 m2. Het bebouwingspercentage binnen deze bestemming bedraagt maximaal 60%.

Binnen de bestemming horeca gaat het om horecavoorzieningen zoals snackbars, restaurants en cafés. Het is niet de bedoeling om in het plangebied een discotheek of een dancing toe te laten. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die dergelijke horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten. Deze lijst is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Zie ook paragraaf 7.9 voor de toelichting op de Lijst van Horeca-activiteiten.

Artikel 4 Gemengd - 2

Binnen deze bestemming is horeca in de categorie B, C, D1 en D2 toegestaan met een maximale brutovloeroppervlakte van 1.000 m2. Het bebouwingspercentage binnen deze bestemming bedraagt maximaal 40%. Voor evenementen op het evenemententerrein is een specifieke regeling opgenomen ten aanzien van het aantal bezoekers, aantal evenementen en het geluid dat deze evenementen maximaal mogen produceren.

Binnen de bestemming horeca gaat het om horecavoorzieningen zoals snackbars, restaurants en cafés. Het is niet de bedoeling om in het plangebied een discotheek of een dancing toe te laten. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die dergelijke horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten. Deze lijst is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Zie ook paragraaf 7.9 voor de toelichting op de Lijst van Horeca-activiteiten.

In het geldende bestemmingsplan Haarrijnseplas was het ook al toegestaan om 2.000 m2 aan horeca-activiteiten te realiseren. Het is bestemmingsplan is op dit punt conserverend (beperkend) van aard. Daarnaast is reeds een horecavoorziening aanwezig.

Artikel 5 Groen

De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één bestemming. Een groot deel van het groen heeft alleen een functie als plantsoen of als speelplek. Binnen de bestemming Groen is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. De kleinere watergangen zijn dan ook niet apart bestemd. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mogen geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 12 meter. Voor evenementen op het evenemententerrein is een specifieke regeling opgenomen ten aanzien van het aantal bezoekers, aantal evenementen en het geluid dat deze evenementen maximaal mogen produceren.

Artikel 6 Maatschappelijk

Binnen het plangebied is één locatie bestemd als 'Maatschappelijk'. De bestemming 'Maatschappelijk' ten noorden van de Haarrijnseplas is opgenomen voor het mogelijk maken van een school, een kinderdagopvang, buitenschoolse opvang (BSO) en bijbehorende buitenruimte. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.

Artikel 7 Recreatie

De bestemming 'Recreatie' is opgenomen voor de strandzone. Het strand van Haarrijn zal worden ingericht als recreatief terrein, met diverse mogelijkheden voor ontspanning. Voor evenementen op het evenemententerrein is een specifieke regeling opgenomen ten aanzien van het aantal bezoekers, aantal evenementen en het geluid dat deze evenementen maximaal mogen produceren.

Artikel 8 Verkeer

Deze bestemming is van toepassing op de wegen waar de nadruk ligt op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Dit betreft de Maarssenseweg, de Willy Posthumushaghe en de strandboulevard. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

De meeste wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Dit zijn de wegen met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het snippergroen maken hier deel van uit. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen. Ter plaaste van de aanduiding 'geluidscherm' mogen geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 12 meter.

Artikel 10 Water

Water is in het plangebied een structurerend element. De grotere watergangen zijn in de bestemming 'Water' opgenomen. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht.

Aan de Haarrijnse Plas zijn een 25-tal waterwoningen/ woonboten gepland. Deze zijn door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding opgenomen, waarbij ook een maximumaantal is opgenomen. De tuinen en de oeverbebouwing bij de waterwoningen/ woonschepen zijn geregeld in de bestemmingsregeling van de aangrenzende gronden. Een deel van de plan is expliciet aangwezen voor de instandhouding van natuurwaarden. Recreatie is hier niet toegestaan.

Artikel 11 Woongebied -1

Binnen de bestemming 'Woongebied - 1' zijn maximaal 164 woningen mogelijk.

Deze bestemming is toegekend aan de nieuwbouwlocatie van woningen aan de Haarrijnseplas, de zgn. Noordelijke Ruggengraat. Binnen deze bestemming is een bebouwingspercentage opgenomen van 50% van het bouwperceel. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van het wonen en openbare ruimte toegestaan, zoals onder andere tuinen, erven, aan-huis-verbonden bedrijven, ontsluitingswegen, paden, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterbeheer en waterberging.

De details van het gebied worden later bekend, na afronding van het ontwerpproces. Dit betekent dat binnen de kaders zoals omschreven in de planbeschrijving met enige flexibiliteit rekening gehouden moet worden en daarom is de globale bestemming 'Woongebied' opgenomen. Deze bestemming biedt op hoofdlijnen kaders aan de bouw en geeft een directe bouwtitel zodat omgevingsvergunningen bouwen direct aan de bestemmingsregels kunnen worden getoetst. Om sturing te behouden, kunnen burgemeester en wethouders echter wel nadere eisen aan de omgevingsvergunning bouwen opleggen.

Artikel 12 Woongebied - 2

Binnen de bestemming 'Woongebied - 2' zijn maximaal 374 woningen mogelijk.

Deze bestemming is toegekend aan de nieuwbouwlocatie van woningen aan de Haarrijnseplas in het zgn. Slagenlandschap. Binnen deze bestemming is een bebouwingspercentage opgenomen van 80% van het bouwperceel. Dit vertaalt zich door naar perceelsniveau. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van het wonen en openbare ruimte toegestaan, zoals onder andere tuinen, erven, aan-huis-verbonden bedrijven, ontsluitingswegen, paden, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterbeheer en waterberging.

Ook hier worden de details van het gebied later bekend, na afronding van het ontwerpproces. Dit betekent dat binnen de kaders zoals omschreven in de planbeschrijving met enige flexibiliteit rekening gehouden moet worden en daarom is de globale bestemming 'Woongebied' opgenomen. Deze bestemming biedt op hoofdlijnen kaders aan de bouw en geeft een directe bouwtitel zodat omgevingsvergunningen bouwen direct aan de bestemmingsregels kunnen worden getoetst. Om sturing te behouden, kunnen burgemeester en wethouders echter wel nadere eisen aan de omgevingsvergunning bouwen opleggen.

Artikel 13 Woongebied - 3

Binnen deze bestemming zijn maximaal 115 woningen mogelijk. Het bebouwingspercentage binnen deze bestemming is 80%. Deze bestemming is toegekend aan het strandblok.

Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van het wonen en openbare ruimte toegestaan, zoals onder andere tuinen, erven, aan-huis-verbonden bedrijven, ontsluitingswegen,

paden, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterbeheer en waterberging.

Ook hier worden de details van het gebied later bekend, na afronding van het ontwerpproces. Dit betekent dat binnen de kaders zoals omschreven in de planbeschrijving met enige flexibiliteit rekening gehouden moet worden en daarom is de globale bestemming 'Woongebied' opgenomen. Deze bestemming biedt op hoofdlijnen kaders aan de bouw en geeft een directe bouwtitel zodat omgevingsvergunningen bouwen direct aan de bestemmingsregels kunnen worden getoetst. Om sturing te behouden, kunnen burgemeester en wethouders echter wel nadere eisen aan de omgevingsvergunning bouwen opleggen.

Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie

Door middel van deze bestemming worden de betreffende gronden in het plangebied bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Voor de gronden die in een beschermd stadsgezicht vallen zijn extra regels opgenomen die waarborgen dat de karakteristiek van het straat- en stadsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen afbreuk wordt gedaan. Zie ook paragraaf 7.8.

Artikel 15 Leiding - Water

Het plangebied wordt doorsneden door de WRK-leiding. Ten behoeve van deze leiding is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is het verboden te bouwen zonder toestemming van burgemeester en wethouders.

Artikel 16 Waterstaat - Waterlopen

De waterbelangen zijn in dit bestemmingsplan geborgd door de primaire watergangen via een dubbelbestemming 'primaire watergangen' op te nemen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

Artikel 18 Algemene bouwregels

Dit artikel regelt de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven, een voorwaardelijke verplichting over parkeren en regels voor woningvorming en omzetting.

Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.".
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 18.3 lid 1 van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. In beleidsregels wordt door middel van een overgangsregeling bepaald in welke gevallen het eerdere parkeerbeleid blijft gelden.

Op 25 november 2021 is de parkeervisie Fietsparkeren en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. De bijbehorende beleidsregels zijn op 1 februari 2022 in werking getreden.

Woningvorming en omzetting
De gemeenteraad heeft op 26 november 2015 de Beleidsnotitie Woningsplitsen en omzetten

vastgesteld, waarin is geregeld dat het splitsen en omzetten van woningen niet zonder meer is toegestaan. Op grond van dit beleid is zowel in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 gemeente Utrecht, als in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik een vergunningplicht opgenomen voor woningvorming (door bouwkundig splitsen) of omzetting van woonruimte.

Woningvorming en omzetting van woonruimte voor kamerverhuur voorziet weliswaar in de behoefte aan woonruimte voor starters en studenten, maar kan de leefbaarheid van de omgeving nadelig beïnvloeden. Daarom wil de gemeente kunnen toetsen of de woningvorming of omzetting de leefomgeving niet onevenredig aantast.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeente een vergunning vragen voor woningvorming en omzetting. In lid 18.4 bepaalt de regel onder 1 dat het omzetten en woningvormen zonder vergunning verboden is. De regel onder 2 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, in afwijking van de regel onder 1, woningvorming of omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte toe te staan. Burgemeester en wethouders toetsen hierbij aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is, dat de nieuwe woningen of onzelfstandige woonruimten voldoen aan de oppervlakte- en geluidseisen en dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de buren.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

Het gebruik of bouwen in strijd met het bestemmingsplan was vroeger onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening via een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling geregeld in het bestemmingsplan. Onder de Wet ruimtelijke ordening was een en ander geregeld in de wet zelf. Met de invoering van de Wabo is dat opnieuw gewijzigd. Nu is het als volgt geregeld.

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig is. Indien voor een dergelijk planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd.

Strijdig gebruik met planologische regelingen waarvan afwijking niet is toegestaan valt niet onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Met het oog op dergelijk gebruik is in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening een verbodsbepaling opgenomen bij de invoering van de Wabo.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

De overgangs- en slotregels van hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande twee regels.

Artikel 23 Overige regels

Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit ontheffing Hogere waarde.

Artikel 24 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 25 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

Prostitutie
In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen uitgesloten in de gebruiksbepaling en in de begripsbepaling "aan-huis-verbonden bedrijf". Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter bescherming van het beschermd en het waardevol stadsgezicht is een vergunningenstelsel opgenomen. Bij de bestemmingsomschrijving van verschillende bestemmingen is aangegeven dat de gronden die de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' of 'waardevol stadsgezicht' hebben, tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de het beschermd respectievelijk waardevol stadsgezicht. Het is verboden bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. Het betreft werken en werkzaamheden zoals: het wijzigen van het gevelaanzicht, het ophogen, verlagen of afgraven van de gronden, het aanleggen van verhardingen, het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen en dergelijke. Op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, noodzakelijk zijn voor het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of reeds vergunde werken of werkzaamheden is het verbod niet van toepassing. De omgevingsvergunning wordt afgegeven als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van het beschermd of waardevol stadsgezicht.

Ook zijn vergunningplichten opgenomen in de regeling van de bestemming Groen met de nadere

aanduidingen ecologische verbindingszone en ecologische kerngebied. Ook in deze gevallen is er een omgevingsvergunning noodzakelijk ter bescherming van de aanwezige waarden, omdat de genoemde werkzaamheden deze waarden onherstelbaar kunnen aantasten. Het is daarom van belang om die werkzaamheden aan een vergunningsvereiste te koppelen zodat een afweging kan worden gemaakt voordat zij worden uitgevoerd.

7.9 Lijst van Horeca-activiteiten

Een horecabedrijf heeft door het komen en gaan van bezoekers invloed op de beleving van zijn omgeving. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het nodig zijn de omgeving te beschermen tegen geluids- en verkeersoverlast als gevolg van horecabedrijven. In hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 is een lijst opgenomen, waarin horeca-activiteiten aan de hand van ruimtelijk relevante criteria zoals de omvang, de ruimtelijke uitstraling en de parkeerdruk naar zwaarte in categorieën zijn ingedeeld. Met 'zwaarte' wordt het normaal te verwachten effect op het woon- en leefklimaat van de omgeving bedoeld. Bij de zwaarste categorie, discotheek, is het effect het grootst door de grote aantallen bezoekers en de harde muziek en bij de lichtste categorie is het effect het kleinst, vanwege het kleinschalige karakter en omdat deze vorm van horeca alleen open is, als de winkels open mogen zijn. Het beleid over hotels is niet in het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 opgenomen. De uitleg hieronder gaat alleen over horecabedrijven die geen hotel zijn.

In de regels van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Lijst van Horeca-activiteiten die inhoudelijk gelijk is aan de lijst in hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018. Bij het opstellen van de lijst is uitgegaan van de volgende begripsomschrijving van een horecabedrijf:

een horecabedrijf is een bedrijf of instelling waar:

- bedrijfsmatig drank en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt of
- bedrijfsmatig een zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en
- voor zover het geen coffeeshop is en geen gelegenheid die zich vooral richt op het bieden van de mogelijkheid tot roken, zoals een shisha lounge.

De activiteit 'hotel' valt niet onder deze definitie en een coffeeshop of een shishalounge ook niet. Deze activiteiten zijn dus niet in de lijst opgenomen en zijn op grond van de regels van dit bestemmingsplan niet toegestaan. De lijst bevat de volgende categorieën, van 'licht' naar 'zwaar': D3 (lichte horeca plus), D2 (lichte horeca), D1 (middelzware horeca), C (snelle horeca), B (zware horeca), A2 (grootschalige zware horeca) en A1 (grootschalige zware horeca).

Onderscheid tussen de categorieën A2 , A1 en B
Bij de activiteit A2 ligt het accent op zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren. Bij de activiteit A1, disco, ligt het accent op het gelegenheid geven tot dansen op muziek, als wezenlijk onderdeel van de inrichting. In een café is het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse de belangrijkste activiteit.

Onderscheid tussen de categorieën C en D
Een cafetaria of snackbar (categorie C) is een laagdrempelige inrichting met veel in- en uitgaande bewegingen, die vaak laat open is. Bij deze categorie ligt het accent op het snel verstrekken van etenswaren en dranken voor consumptie ter plaatse. Bij dit soort gelegenheden nemen bezoekers de gekochte waren ook vaak mee, in plaats van ze ter plaatse te nuttigen. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door geluidsoverlast van bezoekers die komen en gaan, buiten de inrichting eten en door stankoverlast.
In restaurants of lunchrooms worden de maaltijden rustig in het pand gegeten. De lichtere variant, categorie D2, richt zich op het winkelende publiek en is gebonden aan de sluitingstijden zoals die gelden voor detailhandel. De lichte horeca plus, categorie D3, is dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse waarbij de sluitingstijd 23.00 uur is.

Coffeeshop, shishalounge
In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in een maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid. Een coffeeshop is veelal een horecavestiging in de categorie D en past dan alleen in panden met die bestemming. Een shishalounge is een bedrijf dat zich vooral richt op het aanbieden van een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Daarbij wordt ook wel een drankje en een hapje aangeboden, waarmee zo'n bedrijf horeca-achtig wordt. Dergelijke bedrijven hebben niet de naam een positieve bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefkwaliteit van een straat. Daar komt bij dat shishalounges zich vaak niet aan winkeltijden houden en zich niet richten op winkelend publiek. In een rustige woonwijk en in een wijkwinkelcentrum zijn dergelijke bedrijven daarom niet gewenst.

Horeca-achtige activiteiten
Afhaalzaak
Een afhaalzaak is een bijzondere vorm van detailhandel. In een afhaalzaak worden etenswaren bereid die niet ter plaatse genuttigd worden. Het horeca-aspect, het bereiden van het voedsel, is een ondergeschikt deel. In bestemmingsplannen worden afhaalzaken apart bestemd, omdat de planologische uitstraling vaak lijkt op een cafetaria, door de openingstijden, de geur en het komen en gaan van bezoekers en het voor de deur opeten van het voedsel.

Ondersteunende horeca
In de detailhandelsbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca. Dit is horeca die een relatie heeft met en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Dat moet blijken uit de aard van de hoofdfunctie en uit de omvang van de horecafunctie.

Het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 geeft hiervoor de volgende randvoorwaarden:

- het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en het pand moet het aanzicht behouden van een winkel;
- het vloeroppervlak van de horecafunctie bedraagt voor vestigingen met een bruto vloeroppervlak tot 1.000 m^2 maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de vestiging en voor vestigingen met een bruto vloeroppervlak dat groter is dan 1.000 m^2 maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak van de vestiging;
- in vestigingen met een bruto vloeroppervlak tot 1.000 m^2 moet er een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden;
- de vestiging moet zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Additionele horeca
Additionele horeca is een horeca-activiteit die als vanzelfsprekend hoort bij de hoofdfunctie. Deze activiteit wordt gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie en wordt dus niet apart bestemd. Voorbeelden van additionele horeca zijn de kantines bij buurthuizen, scholen, sportfaciliteiten, kantoren, bedrijven, theaters, bioscopen en musea. De bestemming is in deze voorbeelden 'maatschappelijk', 'sport', 'kantoor', 'bedrijf' en 'cultuur en ontspanning'; de additionele horeca-activiteiten vallen onder die bestemming.

Kenmerken van additionele horeca zijn:

- de horeca-activiteit hoort bij de hoofdfunctie en is alleen open tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie;
- de ruimte voor de horeca-activiteit wordt niet los van de hoofdfunctie gebruikt; de ruimte wordt dus niet verhuurd of anderszins in gebruik gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen;
- de horeca-activiteit completeert of vergroot de kwaliteit van de hoofdfunctie;
- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie, wat blijkt uit het feit dat de horecafunctie een beperkt vloeroppervlak gebruikt, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie doorgaans als maximum geldt.

7.10 Handhaving
Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden
Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit

laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

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