

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1

Vastgesteld, maart 2025



**TAM-omgevingsplan
Merwedekanaalzone deelgebied 6
fase 1**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende plannen	9
1.4	Juridische aspecten	9
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	21
2.3	Gemeentelijk beleid	26
2.4	Conclusie	49
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	51
3.1	Beschrijving van het plangebied	51
3.2	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	54
3.3	Conclusie	57
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	59
4.1	Projectbeschrijving	59
4.2	Verkeer en openbare ruimte	64
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	79
5.1	Inleiding	79
5.2	Milieueffectrapportage	79
5.3	Bedrijven en milieuzonering	80
5.4	Geluidhinder	80
5.5	Trillingen	88
5.6	Geur	89
5.7	Omgevingsveiligheid	89
5.8	Ontplofbare oorlogsresten	92
5.9	Luchtkwaliteit	92
5.10	Bodem	95
5.11	Natuurbescherming	97
5.12	Bomen	102
5.13	Water en klimaatadaptatie	103
5.14	Archeologie	114
5.15	Kabels en leidingen	115
5.16	Kwaliteit van de leefomgeving	116
5.17	Gezond stedelijk leven	117
5.18	Toegankelijkheid	118
5.19	Circulaire economie	119
5.20	Energie	121
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	127
6.1	Economische uitvoerbaarheid	127
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	131
6.3	Handhaving	138
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	139

7.1	Inleiding	139
7.2	Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)	139
7.3	Functies voor de ontwikkeling van de locatie (hoofdstuk 2 van de regels)	140
7.4	De Bruidsschatregels	141
7.5	Bijlagen bij het omgevingsplan	141

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

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 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwt Utrecht 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. Veel Utrechters zoeken een plek om in de stad te (blijven) wonen. Utrecht wil graag waardevolle groene ruimte behouden of zelfs toevoegen. We zoeken daarom naar nieuwe woonplekken binnen de stadsgrenzen. Er ontstaat ruimte voor meer Utrechters door bijvoorbeeld bedrijventerreinen opnieuw in te richten. Dat doen we in de Merwedekanaalzone. In 2005 is de visie Merwedekanaalzone vastgesteld en vanaf dat moment zijn er diverse projecten in dit gebied gerealiseerd zoals Max, Pax en Lux en de Wilhelminawerf. Daarna is verder gewerkt aan een integrale overkoepelende visie voor deelgebied 4, 5 en 6 van de Merwedekanaalzone. Dat resulteerde in 2018 in de vaststelling van deel 1 van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en de bijbehorende milieueffectrapportage (MER). In 2021 is deel 2 van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone - als verdere uitwerking van deel 1 - vastgesteld met een geactualiseerde MER. Begin 2021 startte de bouw van De Nieuwe Defensie (deelgebied 4). In februari 2022 is het bestemmingsplan voor deelgebied 5 vastgesteld en is op 3 maart 2025 gestart. De eerste woningen worden in 2027 opgeleverd.

Daarmee is het tijd om voor het volgende deelgebied (deelgebied 6) nader te onderzoeken hoe ook hier een transformatie van bedrijventerrein naar stadswijk kan plaatsvinden. De noodzaak voor herontwikkeling wordt extra gevoeld door de onverminderd hoge woningnood. Het tijdig verder brengen van de planvorming voor dit deelgebied kan eraan bijdragen dat straks, op meer plekken daadwerkelijk tot de bouw van woningen kan worden overgegaan. Hiervoor is op 6 juni 2024 de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6, fase 1 (NvU) door de gemeenteraad vastgesteld. Bij het raadsbesluit zijn drie moties (M215, 218 en 219) en een amendement (A48) aangenomen, die oproepen tot onderzoek naar optimalisatie van het plan voor deelgebied 6, mede om de ontwikkeling financieel haalbaar te krijgen. Dit onderzoek heeft in het najaar van 2024 plaatsgevonden, waarbij de raad in de raadsvergadering van 12 december 2024 richtinggevende uitspraken heeft gedaan die zijn verwerkt in dit omgevingsplan.

Voorkeursrecht

In september 2022 heeft de raad een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op de oostelijk gelegen kavels tussen de Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan, Winthontlaan en het Merwedekanaal, omdat daar de grootste transformatiekansen zijn. In dit deel bevindt zich extensieve bedrijvigheid waar transformatie naar een overwegend woonprogramma bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Door het voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht van koop op de betreffende percelen. In mei 2023 heeft de gemeente als gevolg daarvan de Terberg-locatie verworven. Het gaat om percelen aan de Eendrachtlaan 280, Zeenhaenkade 48 en Zeenhaenkade 50, in totaal bijna 13.000 m² in het hart van deelgebied 6. In november 2024 heeft de gemeente ook een deel van de Propertize-locatie verworven. Het gaat om de percelen aan de Winthontlaan 171-189.

Doelstelling

De hoofddoelstelling van het (TAM-)omgevingsplan is een consoliderende regeling voor de bestaande situatie vast te leggen en om nieuwe ontwikkelingen in het oostelijke deel Merwedekanaalzone deelgebied 6 planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door:

- Aan de noordkant de Socrateslaan/Beneluxlaan;
- Aan de oostkant het Merwedekanaal;
- Aan de zuidkant de Winthontlaan en rijksweg A12;

- Aan de westkant de Eendrachtlaan.



Afbeelding 1 Begrenzing van het plangebied

1.3 Geldende plannen

Dit plan vult voor de locatie van het werkingsgebied de volgende bestemmingsplannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht aan of geeft aan op welke punten dit plan voorrang heeft op de regels uit het tijdelijk omgevingsplan.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o.	08-06-2023	ja

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

Elke gemeente moet op grond van de Omgevingswet alle regels over de leefomgeving in het omgevingsplan van de gemeente opnemen. Op het moment dat dit plan is opgesteld, is het technisch nog niet mogelijk om tegelijkertijd een aantal wijzigingen van het omgevingsplan aan te brengen. Dat betekent dat de gemeente ontwikkelplannen één voor één in procedure zou moeten brengen, met veel vertraging als gevolg. Daarom heeft het Rijk gezorgd voor een Tijdelijke Administratieve Maatregel (TAM), die de gemeente toestaat om het omgevingsplan te wijzigen met een "TAM-IMRO-omgevingsplan". Dat is een plan in de vorm van een bestemmingsplan dat met de standaardcoderingen IMRO wordt opgesteld. Het TAM-omgevingsplan geldt juridisch als wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. De gemeente moet te zijner tijd het TAM-omgevingsplan (verder: het plan) invoegen in het "echte" omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

De motivering van dit plan bestaat uit 7 hoofdstukken. 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 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 plan. 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)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is in september 2020 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie en geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als de Nationale Omgevingsvisie. De NOVI is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

Toelichting

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijksbeleid is vertaald in de Omgevingswet en in de vier Algemene Maatregelen van Bestuur: het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Daarnaast is regelgeving van het Rijk opgenomen in bruidsschatregels.

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

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 bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

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 belangenafwegingen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samengaat 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 gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. 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. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied

De ontwikkeling van het plangebied naar woningbouw en voorzieningen past binnen de kaders en doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie. Bij de planvorming en de ontwikkeling van de locatie is er veel aandacht voor alle aspecten als een veilige en gezonde leef- en werkomgeving, multifunctioneel ruimtegebruik en een goede omgevingskwaliteit.

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Barro/Rarro omvatte alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook stonden in het Barro/Rarro de rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan verder regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, omgevingsveiligheid, behoefte aan de stedelijke ontwikkeling enzovoort geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)

- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie hiervoor de uitwerking onder paragraaf 2.1.3.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Rijksgebiedsaanwijzingen

Naast de activiteiten die gelden in heel Nederland, zoals flora- en fauna activiteiten en Natura2000-activiteiten, gelden onder meer de volgende gebiedsaanwijzingen die relevant kunnen zijn voor het plangebied:

1. Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren;
2. Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra.

In dit gebied gelden beperkingen voor het omgevingsplan voor een goede werking van de radar op het radarstation. Het gaat hier om hoogtebeperkingen voor bouwen van bouwwerken en windturbines.

Het voorliggende plan maakt geen bouwwerken mogelijk die de maximum toegestane hoogte overschrijdt en biedt geen mogelijkheid voor de oprichting/vestiging van hyperscale datacentra. Het plangebied ligt op ruim 13 kilometer van de radar. De hoogte van de antenne bij Soesterberg is 63 meter NAP; daar zit de punt van de kegel. Daarna loopt de lijn met 0.25 graden omhoog. Op 13.5 km afstand is de maximaal toelaatbare hoogte 121.9 meter NAP. Het maaiveld ligt volgens AHN3 rond de 2 meter NAP.

Voor de uitwerking van de overige instructieregels en omgevingswaarden uit het Bkl wordt verwezen naar onderstaande paragraaf en Hoofdstuk 5 van deze motivering.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast.

Stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt er voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' een BVO van 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvoor moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, het plan op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan

planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

- Functies wijzigt;
- Een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt; of;
- Een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies:

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering en leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied hangt af van de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte te bepalen kan het bestaande aanbod van de functie die je wil ontwikkelen (bijvoorbeeld een bepaald soort woningen) worden afgetrokken van de vraag naar deze functie. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend als bestaand aanbod. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling.

Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen de basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Definitie stedelijk gebied

De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. De extra Ladder afweging moet volgens artikel 5.129g Bkl plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Dit stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied is toegevoegd aan deze bepaling omdat dit ook onderdeel was van de definitie van het bestaande stedelijk gebied uit het Bro.

Grens stedelijk gebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bro. Zo vormen gronden waarop een agrarische functie rust, en die overeenkomstig die functie worden gebruikt, geen onderdeel van stedelijk gebied. Onbebouwde grond met een niet-agrarische functie kan deel uitmaken van het stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het stedelijk samenstel van bebouwing.

Plangebied

Het plan heeft onder meer betrekking op het mogelijk maken van nieuwe woningbouw, bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en is zodoende aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor zover het huidige omgevingsplan deze functies al niet mogelijk maakt. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangetoond dat de ontwikkeling (nieuwe ontwikkeling) voorziet in een (regionale) behoefte.

Behoefte aan woningen

De provincie Utrecht geeft met de monitor Wonen inzicht in de woningbouwbehoefte, de daarmee samenhangende woningbouwopgave en de woningbouwplannen. De woningbouwbehoefte- en opgave is gebaseerd op het Kader voor regionale programmering Wonen en Werken. Dat kader is gemaakt op basis van de Primos huishoudensprognose 2020.

Voor de periode 2020-2040 wordt voor de regio U16 (16 gemeenten, inclusief gemeente Utrecht) een woningbehoefte verwacht van 133.200 woningen. Dat aantal is nodig om het bestaande tekort aan woningen niet verder op te laten lopen. Voor de stad Utrecht gaat het dan om circa 60.000 woningen.

In het Meerjarenperspectief Ruimte (2024) van de gemeente Utrecht (MPR 2024, Gemeente Utrecht/ruimtelijkeprojectenutrecht.nl) is de meest actuele plancapaciteit aangegeven. Voor de periode van 2024 tot 2040 omvat de harde planvoorraad o.b.v. de definitie van het Rijk ((minimaal vastgesteld of onherroepelijk planologisch juridisch kader) ruim 22.000 woningen. Aanvullend hanteert de gemeente een ruimere definitie van harde plancapaciteit van in totaal 14.500 woningen. Daarnaast zijn er ook nog 'zachte' plannen in ontwikkeling, waarvan de ontwikkeling onzekerder is. De vraag naar nieuwe woningen is dus groter dan het aanbod aan harde plancapaciteit: de 2.050 voorzien in een deel van de behoefte aan nieuwe woningen in Utrecht.

De bevolking van Utrecht is de afgelopen jaren fors toegenomen, een groei die ook in de komende jaren gestaag doorzet. De voorspelde groei is een kans om kwaliteit aan de stad toe te voegen. De (blijvende) druk op de woningmarkt leidt tot een toenemende vraag naar centrumstedelijke woningbouw in alle segmenten, maar vooral in het midden- en sociale segment. Dit omgevingsplan draagt bij aan uitbreiding van het woningaanbod voor lagere- en middeninkomens.

Het uitgangspunt van gemeente en corporaties is dat de omvang van de sociale huurvoorraad meegroeit met de stad. Nu is 35% van de woningen een sociale huurwoning. In het Meerjaren Perspectief Ruimte is opgenomen dat de 'harde' plancapaciteit voor 34% bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen waarvan 7% zelfstandige studenteneenheden en 27% reguliere sociale huurwoningen. Dit is nog onvoldoende om de sociale huurwoningvoorraad richting 2040 op peil te houden.

Voor een gezonde mix van wonen gaan we in iedere buurt uit van % van woningbouwcategorieën, dus ook binnen het plangebied van dit TAM omgevingsplan. In het plangebied gaan we uit van 34% sociale woningbouw, 30% middensegment en 36% woningen in de vrije sector. Na het doorlopen optimalisatieproces heeft de raad in december 2024 bij motie deze verdeling aangenomen.

De belangrijkste doelgroepen voor middenhuur zijn net afgestudeerden, jonge huishoudens die zijn ingestroomd in sociale huur maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen, en gezinnen met een middeninkomen. Door recent overheidsbeleid en de huidige marktontwikkelingen is het voor deze groepen steeds lastiger geworden om een passende woning wat betreft prijs en oppervlakte te vinden op de Utrechtse woningmarkt. Uit onderzoek (gemeente Utrecht, 2017) blijkt dat de middenhuur-doelgroepen behoefte hebben aan woningen van minimaal 50 m². Het aanbod van dit type woningen is nu te klein. Dit omgevingsplan voorziet in het aanvullen van het aanbod aan middenhuurwoningen. 30% van de woningen wordt in het middeldure segment (koop en huur) gebouwd.

Het minimale aandeel sociale woningen en middenhuur is vastgelegd in de regels van het omgevingsplan.

Behoefte aan voorzieningen

Nabijheid van voorzieningen draagt conform het mobiliteitsconcept van Merwedekanaalzone bij aan een goed stuk stad en zoveel mogelijk beperken van de mobiliteitsbehoefte. Binnen het plangebied worden activiteiten toegestaan die bij een gemengde wijk horen, te weten:

- max. 7.800 m² maatschappelijke voorzieningen
- max. 2.250 m² commerciële voorzieningen in de vorm van detailhandel in (niet) dagelijkse voorzieningen, dienstverlening, en horeca

Het effect van de maatschappelijke en commerciële voorzieningen op het bestaande aanbod is beperkt. De voorzieningen krijgen geen wijkoverstijgend karakter. De voorzieningen zijn enkel gericht op de inwoners van het gebied en de directe omgeving. Het detailhandelsaanbod richt zich in hoofdzaak op de dagelijkse aankopen en frequent benodigde aankopen.

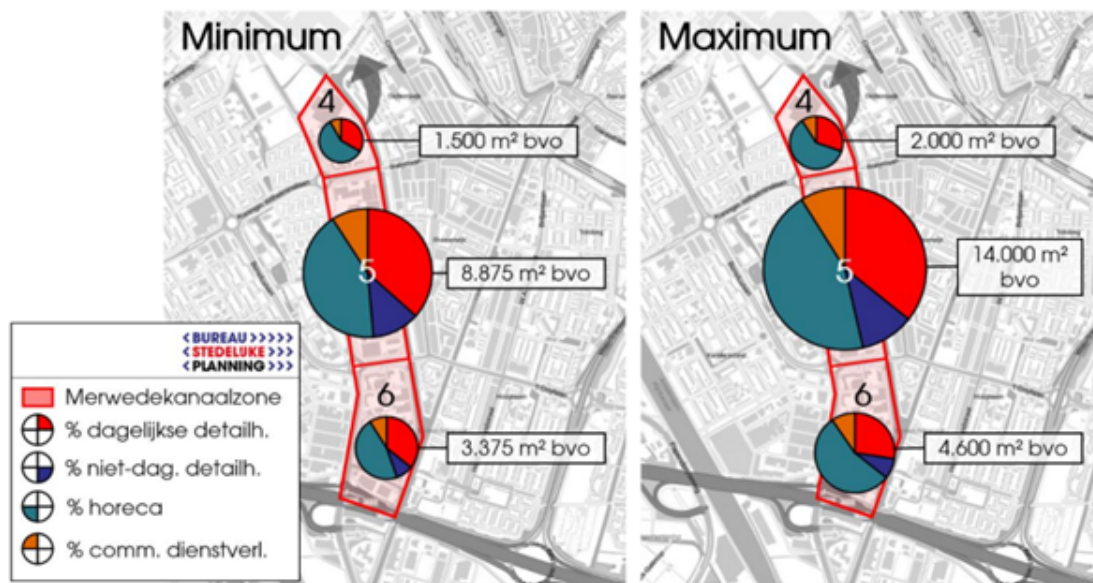
Behoefte aan voorzieningen Merwedekanaalzone

Voor het bepalen van het voorzieningenprogramma voor de gehele Merwedekanaalzone is de Visie voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht (Bureau Stedelijke Planning, 26 februari 2019) opgesteld als onderdeel van de Omgevingsvisie deel 2. De uitkomsten van het rapport bieden de piketpaaltjes voor de verdere ontwikkeling van commerciële voorzieningen in de Merwedekanaalzone. De visie voor voorzieningen kent een aantal scenario's voor het bepalen van het voorzieningenprogramma. Algemeen geeft het rapport het volgende inzicht.

Voor dagelijkse detailhandel en commerciële dienstverlening wordt geadviseerd om de ontwikkeling van het draagvlak als maatgevend te beschouwen. Hiermee biedt Merwedekanaalzone een compleet pakket, primair voor de inwoners, secundair voor kantoorpersoneel en bezoekers.

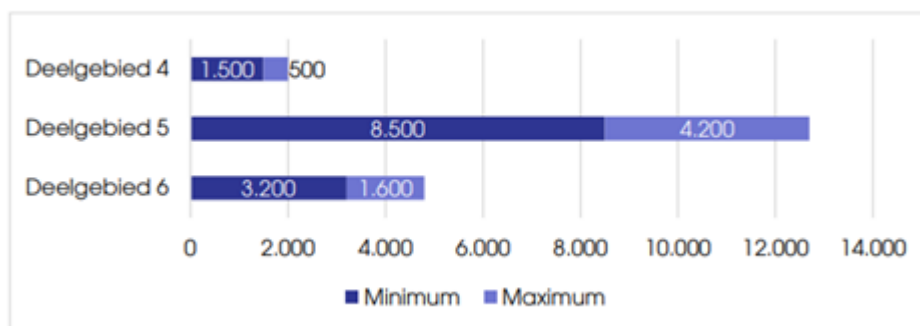
Voor niet-dagelijkse detailhandel is de visie behoudend. Hiervoor is het potentieel dun, zijn de mogelijkheden beperkt en sterke alternatieven op korte afstand voorradig, het Centrum voorop, maar ook NOVA en de Woonboulevard Utrecht. We zien alleen mogelijkheden voor frequent benodigde artikelen en een enkele conceptstore, gekoppeld aan productie/ambacht van de creatieve sector in het gebied.

Horeca is een groeimarkt. Een structureel hoger aandeel van ons huishoudbudget gaat naar consumpties buitenshuis. Het type woningen en bewoners van de Merwedekanaalzone (kleine huishoudens, jong en relatief hoge buitenhuisconsumptie) zorgen voor extra vraag naar horeca. Ook is extra potentieel van kantoorpersoneel en bezoekers van verder uit de stad. Voor horeca raadt de visie aan tussen het draagvlak volgend en plusscenario te gaan zitten.



Verdeling netto meters over de deelgebieden 4, 5 en 6 van de Merwedekanaalzone

Hierbij dient ruime aandacht te zijn voor de planologische en stedenbouwkundige inpassing, een doordachte plintenstrategie, fasering, flexibiliteit, functiemix- en branchering, openbare ruimte, bereikbaarheid, logistiek, fietsparkeren en functiesynergie. In essentie: concentratie van commerciële voorzieningen (stadssupermarkt, detailhandel en dienstverlening) in het hart, omzoomd met maatschappelijke functies aan de flanken, gecombineerd met wonen en werken (in de bovenbouw en de plint). In de Merwedekanaalzone is vanwege de hoge stedelijke dichtheid en de zeer bescheiden rol van de auto (en grotere rol voor OV en langzaam verkeer) een andere ruimtelijk-functionele opzet nodig dan het traditionele wijkwinkelcentrum: clustering daar waar stadsstraten bijeenkomen en de openbare ruimte uitnodigt tot verblijf en bevoorraden mogelijk is (zonder al te veel extra kosten).



Verwachting uiteindelijke bevolkingsaantallen Merwedekanaalzone per deelgebied uitgaande van gemiddelde huishoudensgrootte van 1,5-1,8.

Rekening houdend met de bestaande aanbodstructuur rondom de Merwedekanaalzone en trends en ontwikkelingen is een drietal scenario's opgesteld. Voor de afweging van de scenario's (minimum, draagvlakvolgend en plus) is een multicriteria-analyse opgesteld. Op basis daarvan komt de visie voor de gehele Merwedekanaalzone tot het volgende programma.

FUNCTIE	M² BVO	SPECIFICATIE
Detailhandel dagelijks	5.000 – 6.900	2 middelgrote supermarkten ⁸ , 1/2 stadssupermarkt, 1 to go, 2 drogisten en ca. 15 speciaalzaken
Detailhandel niet-dagelijks	1.250 – 1.900	Ca.10-15 verkooppunten. Frequent benodigde artikelen (bloemist, huishoudelijk, cadeau, klein warenhuis) en een enkele concept store
Horeca (excl. hotels)	6.250 – 10.000	Zeer breed en divers aanbod, van lunch en koffiezaak, tot een foodhal, uitgebreid dineren en een club. Hybride concepten.
Commerciële dienstverlening	1.250 – 1.900	Ca 15-20: kapper, schoonheidssalon, wasserette en stomerij, fietsenmaker e.d.
Totaal	13.750 - 20.700	

De visie geeft tenslotte voor de verdere uitwerking van het voorzieningenaanbod voor deelgebied 6 mee om een cluster centraal in de buurt na te streven. Deelgebied 6 ligt relatief het meest geïsoleerd van andere woonbuurten. De buurt meet van noord naar zuid hemelsbreed circa 750 meter. Om voor alle bewoners van dit deelgebied bereikbaar te zijn, is het wenselijk het belangrijkste (dagelijkse) cluster centraal in de buurt te realiseren. De uiteindelijke ruimtelijke invulling en realisering van infrastructuur bepaalt mede wat de mogelijkheden zijn.

Behoefte aan voorzieningen Merwedekanaalzone deelgebied 6

Bij de voorbereiding van de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6, fase 1 is een marktverkenning uitgevoerd (Marktverkenning Merwedekanaalzone deelgebied 6 en Westraven, Utrecht, Sweco 2023, zie bijlage 1). Deze marktverkenning is een actualisatie, ingezoomd op deelgebied 6 en Westraven, op de Visie voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht, Bureau Stedelijke Planning, 2019).

De verkenning geeft een goed onderbouwde kwalitatieve en kwantitatieve economische toekomstvisie (marktverkenning) met concrete aanbevelingen voor de programmering, een overzicht van kansrijke doelgroepen en handvaten om tot een succesvolle mix te komen tussen werkfuncties, wonen en voorzieningen. Deze visie houdt daarbij rekening met omliggende ontwikkelingen (waaronder de toekomst van de Woonboulevard) en mobiliteitsscenario's.

Voor wat betreft deelgebied 6 is de conclusie dat:

- Binnen het gebied is een duidelijke tweedeling zichtbaar: de westzijde is een goed functionerend kantorengedrag, de oostzijde is een regulier en deels verouderd bedrijventerrein.
- Een aantal van de huidige gebruikers zijn interessante partijen voor de ontwikkeling van het gebied. Zo bieden bedrijfsverzamelgebouwen Dotslash en UrbanFlex plaats aan bedrijvigheid die deels past binnen het beoogde karakter van de Merwedekanaalzone (creatief woon-werkgebied). Daarnaast zijn er ook voorzieningen zoals Holland Casino, maar ook de tramverbinding, die het gebied aantrekkelijk maken.

De conclusie van de verkenning voor geheel deelgebied 6 (fase 1 en 2) luidt als volgt:

Behoefte van dagelijkse detailhandel blijft gelijk. In zowel het onderzoek uit 2018 als de Omgevingsvisie uit 2021 is MWKZ6 aangewezen als zoeklocatie voor een stadssupermarkt (1.250 m² bruto vloeroppervlak). Deze behoefte is berekend d.m.v. een DPO en een analyse op de ruimtelijke spreiding van bestaande supermarkten en het verzorgingsgebied. Hieruit is geconcludeerd dat om de inwoners van deelgebied 6 goed te kunnen bedienen het belangrijk is om in dit deelgebied een

supermarkt te huisvesten. De Omgevingsvisie wijkt hierin af in het lage scenario door uit te gaan van 0 m² bvo, oftewel geen supermarkt. Primair ligt de focus op het toevoegen van een winkelcluster in deelgebied 5. Supermarkten zijn een groeisector. Circa 85% van alle levensmiddelen worden gekocht in supermarkten. Food wint steeds meer aan belang in winkelgebieden. Ook tijdens corona is het marktaandeel van supermarkten alleen maar gegroeid. Door het toevoegen van supermarkten in deelgebied 5 en het omliggende aanbod is er niet direct sprake van een onderbezetting van supermarktaanbod in deelgebied 6 zonder het toevoegen van een stadssupermarkt. Dit sluit aan bij het lage scenario uit de Omgevingsvisie. Wij concluderen dat de behoefte naar supermarkten (en dagelijkse detailhandel) daarmee gelijk is gebleven t.o.v. het eerdere onderzoek en de omgevingsvisie en dat deze ligt op 0 - 1.250 m² bvo.

Geen behoefte aan niet-dagelijkse detailhandel. De niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. De impact van e-commerce is te voelen in deze sector. Naar mate dat het aantal verkopen online groeit, dalen de bestedingen in de winkelstraat. Sinds 2018 heeft deze trend zich doorgezet. In het advies van 2018 is deze sector al behoudend ingestoken. Met het lagere inwoneraantal en deze dalende trend stellen wij de behoefte naar beneden bij naar 0 tot 300 m² bvo. Een aantal niet-dagelijkse detailhandelsvestigingen zijn nodig voor een volwaardig dagelijks aanbod, bijvoorbeeld een bloemist. In deelgebied 6 zijn daarnaast mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel gekoppeld aan productie of creatieve bedrijven mogelijk.

Horeca als gangmaker van het gebied. Voor horeca is in de visie uitgegaan van een horecadichtheid gelijk aan de dichtheid in stadsdeel Utrecht Oost van 33 verkooppunten per 10.000 inwoners, uitgaande van een gemiddelde maat van 155 m² bvo per verkooppunt. Deze dichtheid ligt boven het gemiddelde van Utrecht (27 verkooppunten). Gezien het hoog stedelijke karakter van MWKZ6 is dit uitgangspunt nog steeds aannemelijk. Op basis van deze cijfers en het geactualiseerde toekomstige inwonersaantal komt de behoefte naar horeca in MWKZ6 (fase 1 en 2) te liggen op 2.250 m² bvo, oftewel 15 verkooppunten. Ten opzichte van 2018 zijn er in MWKZ6 een aantal horeca locaties bijgekomen. Het Holland Casino heeft een leisure functie en geen buurtverzorgende/openbaar toegankelijk functie en rekenen wij daarom niet tot het horeca aanbod. De kwalitatieve behoefte blijft hetzelfde. Een ruim aanbod van daghoreca om een prettig woonomgeving te creëren (ook in het weekend!) voor de bewoners en werknemers, aangevuld met enkele kleinschalige restaurants waar bewoners terecht kunnen voor een daghap. De waterzijde is een plek voor horeca, of geclusterd nabij dagelijkse detailhandel en andere voorzieningen.

Een behouden scenario voor commerciële dienstverlening. De commerciële dienstverlening staat gemiddeld onder druk. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus allen in steeds grotere mate hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld de kappers die niet vervangen worden door een internetdienst en op sommige plekken juist uit de grond schieten. Het onderzoek naar voorzieningen in 2018 volgt een behouden scenario voor commerciële dienstverlening met een dichtheid van 16 verkooppunten per 10.000 inwoners met een gemiddelde grootte van 55 m² bvo. Dit behouden scenario is nog steeds relevant, de sector blijft onder druk staan. De visie geeft daarmee een behoefte van circa 385 m² bvo voor deelgebied 6 fase 1 en 2. Over deelgebied 6, fase 2 heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Op basis van bovenstaande marktverkenning (voor fase 1 en 2 van deelgebied 6) is vervolgens mede op basis van de optimalisatie van het woonprogramma naar 2.050 woningen en een ontwikkelruimte van 195.000 m² bvo het volgende programma aan fase 1 toegekend:

- Kantoren: 0 m²
- Bedrijven: 17.000 m²
- Maatschappelijke voorzieningen: 7.800 m²
- Commerciële voorzieningen: 2.250 m² in de vorm van (niet) dagelijkse detailhandel, horeca en dienstverlening.

Behoeftte aan maatschappelijke voorzieningen

In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone - deel 2 wordt ervan uitgegaan dat circa 4% van het programma bestaat uit maatschappelijke voorzieningen. Voor fase 1 van deelgebied 6 komt dat met circa 195.000 m² bvo ontwikkelruimte neer op circa 7.800 m² bvo. Een basisschool (van circa 3.000 m² bvo) is daarbij een primaire behoefte om invulling te kunnen geven aan het mobiliteitsconcept, waarvoor een maximale reistijd van 10 minuten geldt naar dagelijkse voorzieningen. Een logische plek daarvoor is ten zuiden van het centraal in het gebied gelegen bedrijfsverzamelgebouw, op een centrale plek in fase 1 van deelgebied 6. Daarnaast is er in de eerste fase behoefte aan een kinderdagverblijf (400 m² bvo), buitenschoolse opvang (150 m² bvo), een gezondheidscentrum (2.000 m² bvo) en een buurtcentrum/buurtfunctie.

Behoefte aan dagelijkse voorzieningen (supermarkt)

Binnen het plangebied is ruimte voor een (stads)supermarkt van 1200 m² bvo (900 m² wvo). Sweco heeft in opdracht van de gemeente in 2025 een ladderonderbouwing (zie bijlage 2) uitgevoerd om de behoefte aan een dagelijkse detailhandel (supermarkt) te onderbouwen en stelt:

- De ontwikkeling van een supermarkt draagt bij aan de gewenste fijnmazige winkelstructuur. Bewoners en werknemers krijgen in hun directe omgeving toegang tot dagelijkse boodschappen, dit sluit goed aan bij de 'tien-minutenstad' ambitie van de gemeente, wat pleit voor een supermarkt in deelgebied 6.
- Binnen het primaire verzorgingsgebied zijnde MWKZ6 is momenteel geen supermarktaanbod en is daarmee de supermarktdichtheid gelijk aan 0.
- De supermarktdichtheid in het totale verzorgingsgebied (Merwedekanaalzone deelgebied 5 (Transwijk Zuid); Kanaleneiland-Zuid en Bedrijfsgebied Kanaleneiland (Westraven en Woonboulevard)) bedraagt 0,21 m² zonder supermarktontwikkeling in deelgebied 6. Inclusief de supermarktontwikkeling in deelgebied 6 (900 m² wvo) bedraagt de supermarktdichtheid 0,26 m² wvo, maar hoger dan Utrechts gemiddelde (0,24 m² wvo).
- Het DPO laat een indicatieve uitbreidingsruimte van circa 700 tot 980 m² wvo voor supermarkten zien in MWKZ6 ingegeven door een relatief hoge toevloeiing door de aanwezigheid van circa 9.645 tot 12.375 arbeidsplaatsen binnen MWKZ6. De beoogde supermarkt meet 900 m² winkelvloeroppervlak en past daarmee binnen de indicatieve uitbreidingsruimte.
- Vanuit de kwalitatieve behoefte blijkt een eigen dagelijkse voorziening in MWKZ6 gewenst. Dit wordt onderbouwd door de fysieke barrières naar omliggend supermarktaanbod, het karakter van de wijk met naast inwoners ook veel werknemers, het mobiliteitsconcept van de wijk en de functie van een supermarkt als ontmoetingsplek binnen de wijk.
- De komst van een supermarkt in MWKZ6 brengt geen negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande en geplande supermarktaanbod, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. Door vestiging van de supermarkt in MWKZ6 wordt een detailhandelsstructuur gecreëerd die draagvlakvolgend en daarmee passend voor het gebied is. Het hoge aantal werknemers binnen MWKZ6 zorgt voor een significante toevloeiing (extra doelgroep) voor de supermarkt wat de exploitatie ten goede komt en de supermarkt bestaansrecht (behoefte) geeft.

Een solitaire supermarkt sluit niet aan bij het gemeentelijk beleid dat uitgaat van clustering. Daarom moet een nieuwe supermarkt centraal in deelgebied 6 komen te liggen en worden geclusterd met overige commerciële (en maatschappelijke) voorzieningen.

Behoefte aan bedrijventerrein

Binnen het plangebied is in totaal 17.000 m² aan bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het betreft bedrijven passend in de woonomgeving en creatieve bedrijven.

De in de RSU (Ruimtelijke Strategie Utrecht, zie paragraaf 2.3.2.1), beoogde groei aan inwoners naar 474.000 in 2040, vraagt om een evenwichtige groei van de werkgelegenheid in Utrecht. Volgens de RSU moeten er in 2040 ruim 70.000 arbeidsplaatsen bijkomen, waarvan 13.000 banen op bedrijventerreinen. De huidige planvoorraad en de beoogde plannen voor verdichting en uitbreiding voorzien bij lange na niet in deze benodigde groei in heel Utrecht. Voor deelgebied 6 fase 1 betekent de evenwichtige groei van de werkgelegenheid dat het aantal banen meegroeit met het aantal inwoners (70 nieuwe banen per 100 nieuwe inwoners).

De gemeente heeft de ambitie om de bestaande bedrijventerreinen beter te benutten en onderneemt ook actie om dit te bereiken. Hiermee kan niet de volledige beoogde banengroei worden ingevuld.

Er is een bestaande planvoorraad uitgeefbaar bedrijventerrein van circa 15 ha. Voor het overgrote deel van deze locaties lopen al verkoopgesprekken met marktpartijen.

- Hooggelegen 1,8 ha
- Wetering Zuid 9,95 ha
- Haarrijn 2,6 ha
- Oudenrijn 1 ha

Ook is een Chw bestemmingsplan in voorbereiding voor bedrijventerrein Strijkviertel met een omvang van 19 ha. Naast het verdichten van bestaande terreinen, het gebruiken van de bestaande planvoorraad en het plan voor Strijkviertel is voor de RSU berekend dat nog 74,3 ha nieuw bedrijventerrein nodig is. Dan is er voldoende bedrijventerrein beschikbaar om volledig in de behoefte te voorzien. Ook in de regio is er een vergelijkbaar tekort aan bedrijfsruimtes.

De ruimte voor bedrijven die het voorliggende plan mogelijk maakt, voorziet dan ook in een klein

deel van deze grote behoefte. Dit zowel in kwantiteit: de behoefte aan ruimte is groter dan beschikbaar als in kwaliteit: de nieuwe bedrijfsruimtes worden onderdeel van een hoogwaardig en goed gelegen woon- en werkgebied. In de nieuwe situatie wordt er in het gebied werk toegevoegd, maar dit is ruimte voor een ander type werk dan voorheen in het gebied aanwezig was.

Het tekort aan bedrijfsruimte is zodanig dat al regelmatig niet meer kan worden voorzien in de huisvestingsvraag van circulaire en overige MKB-bedrijven. Daarbij is er ook nog sprake van kwalitatieve mismatch. De locaties die wel op de markt komen passen qua omvang, voorwaarden en prijs niet allemaal goed bij de ruimtevraag van bedrijven die moeten verplaatsen. Daarnaast vindt er veel verdringing en prijsopdrijving plaats door de enorme vraag van logistieke bedrijven. De boodschap is dat er voor MKB, starters, circulaire bedrijven, duurzame energiebedrijven en verzorgende bedrijven vaak geen plek meer gevonden wordt in onze stad en regio.

De bovengenoemde Marktverkenning voor deelgebied 6 (Sweco 2023), geeft aan dat er in de gemeente Utrecht een behoefte tot 2040 aan zowel bedrijfsruimte op bedrijventerreinen als aan bedrijfsruimte op informele werklocaties is. In deze actualisatie is er nog geen vervangingsvraag meegenomen voor bedrijfsruimte op informele locaties, aangezien hier geen cijfers over beschikbaar zijn. We verwachten dat de druk op informele bedrijfsruimte (als gevolg van transformatie naar wonen) fors is.

Kwalitatieve behoefte bedrijfsruimte Utrecht

De meeste transacties, kijkend naar het verhuurde aantal vierkante meters, in de afgelopen 5 jaar zijn bedrijfspanden in de groothedsklassen van 1.000 tot 5.000 m². Slechts 14% van de verhuurde oppervlakte was in panden van meer dan 5.000 m². Wel moet hierbij worden vermeld dat er ook maar beperkt aanbod was in deze klasse. 13% van de opnames vond plaats in kleinschalige bedrijfsruimte, een totaal van circa 27.000 m².

Binnen de gemeente Utrecht is een behoefte van 20.500 tot 40.000 m² aan bedrijfs- en kantoorruimte op informele werklocaties, oftewel in gemengde woongebieden. De RSU gaat zelfs uit van 24.000 banen in woonwijken (waarvan een deel aan huis gebonden is dus geen nieuw vastgoed nodig heeft voor huisvesting). In de RSU wordt de aanname gedaan dat circa 1.000 van deze 24.000 banen in bedrijfspanden zijn gevestigd. Omgerekend naar vierkante meters, uitgaande van een gemiddeld ruimte gebruik van 58 m² bvo, is dit een behoefte van 58.000 m². De gemeente heeft de ambitie om het aantal banen in het gebied te behouden. Op dit moment zijn er aan de oostzijde van MWKZ6 circa 165 tot 250 banen in bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte op informele locaties (uitgaande van meer kleinschalige bedrijfsruimte in gemengde gebieden, buiten formele bedrijventerreinen) hebben doorgaans een lager ruimtegebruik per werknemer dan traditionele bedrijfsruimte. Om 165 tot 250 banen te behouden is er een programma van 9.570 tot 14.400 m² bvo bedrijfsruimte nodig.

De sectoren business (o.a. advies en (financiële) dienstverlening), creatief/ambachtelijk en media & ICT zijn kansrijk voor MWKZ6:

- Kantoorhoudende sectoren, zoals advies & onderzoek en financiële dienstverlening, zijn groeisectoren binnen de gemeente Utrecht. Kantoren zijn goed te mengen met wonen en delen vele voorzieningen die ook van belang zijn voor bewoners. Tot slot past de locatie bij de vestigingscriteria van deze gebruikers.
- De creatief/ambachtelijk sectoren passen bij de identiteit van de Merwedekanaalzone. De bedrijfsactiviteiten hebben een lage milieucategorie en zijn daardoor goed te mengen met wonen. Verder heeft deze sector een lichte groei laten zien in de afgelopen 10 jaar. Deze sector is overwegend actief in bedrijfsruimte, maar ook voor een gedeelte in kantoren.

Handel en bouw zijn beperkt kansrijk. Deze sectoren hebben gemiddeld een hogere milieucategorie en zijn daardoor minder goed mengbaar. Maar, zij passen wel bij de identiteit van het gebied en bieden een ander type werkgelegenheid dan de bestaande kantoren. Daarmee zijn deze sectoren beperkt kansrijk.

Met bovenstaande analyse is de behoefte aan het woonprogramma en voorzieningenprogramma voor het TAM omgevingsplan voor deelgebied 6, fase 1 voldoende onderbouwd op basis van de Ladder. In de regels van het omgevingsplan is de clustering van commerciële voorzieningen geborgd.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond (2018)

In 2018 hebben de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische Zaken en Klimaat de Structuurvisie Ondergrond opgesteld.

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de

energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO₂. Deze structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

Plangebied

De structuurvisie ondergrond werkt door in het provinciaal beleid. In paragraaf 5.10 Bodem en ondergrond wordt op de situatie van het plangebied ingegaan. Dit plan is in overeenstemming met de structuurvisie ondergrond.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uit ziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. De provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

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

De provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

1. Stad en land gezond

Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. De provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.

2. Klimaatbestendig en waterrobuust

Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).

3. Duurzame energie

Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.

4. Vitale steden en dorpen

Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met de trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.

5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.

6. Levend landschap, erfgoed en cultuur

Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.

7. Toekomstbestendige natuur en landbouw

Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht in werking getreden. De omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart 2024 is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld (en gewijzigd op 1 september 2024).

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

- Er staan instructieregels over ontwikkelingen die met water te maken hebben in;
- Instructieregels die zien op grondwaterbeheer;
- Instructieregels ten aanzien van bereikbaarheid;
- Instructieregels die zien op windenergie, zonne-energie en biomassa;
- Instructieregels ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour en Weidevogelkerngebieden;
- Instructieregels over werelderfgoed en kwaliteit van landschappen;
- Instructieregels over agrarische bedrijven;
- En instructieregels over stedelijke functies in stedelijk of landelijk gebied, recreatie en stiltegebieden.

Uitvoering

In drie regio's werkt de provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer voor ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied

De instructieregels die gelden in heel de provincie Utrecht, zoals externe veiligheid, grondwaterbescherming en regels voor energie worden in Hoofdstuk 5 nader toegelicht. Daarnaast gelden er in het plangebied vier specifieke regels die van belang zijn:

1. Behoud van het regionaal fietsnetwerk en bereikbaarheid
Het regionaal fietsnetwerk wordt niet belemmerd met voorliggend plan. In Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied.
2. Beschermen en benutten van de cultuurhistorie
Deze cultuurhistorische waarden worden beschermd in voorliggend plan.
3. Glastuinbouw niet toegestaan
Het plan voorziet niet in de realisatie van glastuinbouw.
4. Verstedelijking
Het plangebied bevindt zich binnen stedelijk gebied.

De ontwikkeling van het oostelijke deel van Merwedekanaalzone deelgebied 6 voldoet aan de behoefte aan nieuwe woningbouw en is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening. In het kader van de provinciale Energietoets wordt de impact van de nieuwbouw op het elektriciteitsnet in kaart gebracht.

Het doel van de energietoets is om vroeg in het planproces te sturen op keuzes over het energiebeheer van nieuwe functies in het plan om de impact op de elektriciteitsinfrastructuur te inventariseren en waar mogelijk te beperken. Dit draagt bij aan tijdige, efficiënte realisatie en gebruik van deze infrastructuur.

De impact op de elektriciteitsinfrastructuur is in de basis afhankelijk van twee factoren:

- De omvang van de energie(piek)vraag van een ontwikkeling, waarbij over het algemeen geldt dat hoe groter de gevraagde piekvermogens zijn, hoe groter de impact op het elektriciteitsnet is.
- Voorspelbaarheid van ontwikkelingen ten opzichte van de beschikbare en/of geplande netcapaciteit. Onverwachte ontwikkelingen, zeker wanneer deze een grote vermogensvraag hebben, kunnen ervoor zorgen dat de belasting op het net sneller groeit dan verwacht met netcongestie als mogelijk gevolg.

Om de impact op de infrastructuur te inventariseren en waar mogelijk te beperken is het daarom van belang antwoord te krijgen op de volgende vragen:

- Wat voor ontwikkeling vindt er plaats?
- Wanneer vindt de ontwikkeling plaats?
- Welke energiekeuzes worden er gemaakt (type energiesysteem en verwacht 'profiel')?

Gemeente Utrecht werkt aan de uitvoering van acties uit het Uitvoeringsprogramma elektriciteits-infrastructuur en netcongestie 2023-2026. Eén van de onderdelen daarvan is de programmalijn 'netbewuste stad' waarin lokale oplossingen worden ontwikkeld en de toepassing en opschaling ervan wordt gefaciliteerd. Merwedekanaalzone, deelgebied 6 fase 1 is een van de (grote) nieuwbouwlocaties. De te verwachten netimpact en piekbelasting worden inzichtelijk gemaakt. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 van deze toelichting.

2.2.2 Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de economische visie is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;

- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;
- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

Plangebied

De ontwikkeling van fase 1 van Merwedekanaalzone deelgebied 6 past binnen de doelstellingen van de provinciale Economische Visie. Het plangebied biedt onder andere nieuwe woningbouw, bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Dit zorgt voor een mix aan functies en draagt bij aan de toekomst voor het bedrijfsleven en de werknemers.

2.2.3 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020 - 2023

In het cultuur- en erfgoedprogramma geeft de provincie haar rol op het gebied van cultuur vorm en inhoud. Het cultuur- en erfgoedprogramma is op 3 juni 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het hoofddoel van het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie Utrecht is: bijdragen aan de toegankelijkheid van cultuur en de instandhouding van waardevol erfgoed, zodat bewoners en bezoekers van de provincie Utrecht hiervan kunnen leren en genieten.

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

- Cultuureducatie aanbieden
- Bibliothekennetwerk faciliteren
- Festivals laten floreren
- Het cultuurprofiel van Utrecht verstevigen

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

- De kwaliteit van de leefomgeving versterken
- Monumenten duurzaam restaureren en gebruiken
- Utrechts erfgoed beheren en bekend maken

Plangebied

Binnen het plangebied komt een mix van woningbouw, bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn zorgvuldig onderzocht en gedocumenteerd, te zien in paragraaf 5.14. Door de beschermende regeling in het omgevingsplan is er voldoende aandacht voor eventuele archeologische waarden. In het plangebied bevinden zich geen monumenten.

2.2.4 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015 - 2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering.

Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

Woningbouw

Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

Werklocaties

Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden

De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt.
- De groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken.
- Het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden.
- Het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd.
- Daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen.
- Het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m² recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd.
- Enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex.
- In de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied

Binnen het plangebied zal een mix van woningbouw, bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen komen. Dit plan ligt in lijn met de ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht.

2.2.5 Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied

De kaders en het beleid uit het waterbeheerprogramma van het waterschap is in een vroeg stadium meegenomen in de omgevingsvisie Merwedekanaalzone en vervolgens bij de ontwikkeling en planvorming voor het oostelijk deel van Merwedekanaalzone deelgebied 6. Deze kaders en dit beleid zijn dan ook meegenomen bij de uitgevoerde weging van het waterbelang voor de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1; zie paragraaf 5.13. Het voorliggende plan past binnen het waterbeheerprogramma van het waterschap.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

De grote woningnood

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

De klimaatcrisis

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

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 455.000 inwoners in 2040. 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: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>

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

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en

het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen.

Plangebied

In het huidige coalitieakkoord komt Merwedekanaalzone een aantal malen aan bod, hierin wordt aangegeven dat dit gebied de hoogste prioriteit heeft voor transformatie. Ook uit de Omgevingsvisie blijkt dat Merwedekanaalzone een belangrijk gebied is om de groei van de economie en de groei van het aantal inwoners op een gezonde en duurzame manier mogelijk wil maken.

De ontwikkeling van het oostelijk deel van Merwedekanaalzone deelgebied 6 past binnen het coalitieakkoord en de omgevingsvisie.

2.3.2.2 Stedenbouwvisie voor de Toekomst

Op 8 mei 2025 is de Stedenbouwvisie voor de toekomst van de stad 2040 vastgesteld. Wat we bouwen en met welke kwaliteit, heeft grote invloed op de hele stad. De stedenbouwvisie beschrijft hoe we in Utrecht kunnen uitbreiden met meer woningen en voorzieningen. En hoe we daarbij de bestaande kwaliteiten en leefbaarheid in Utrecht behouden en versterken. We benoemen welke maat en schaal passend is bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht en wat de maximaal toegestane bouwhoogtes in de gemeente zijn. Met als doel dat Utrecht een fijne plek blijft voor huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en bezoekers.

De stedenbouwvisie is een aanvulling op de bredere ruimtelijke visie van Utrecht, genaamd de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. We hebben vastgelegd waar we in Utrecht willen verdichten. Met de stedenbouwvisie benoemen we de manier waarop we dit willen realiseren en we hebben daarbij met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten die nodig zijn om de beoogde kwaliteit en leefbaarheid in Utrecht te bereiken. Het document is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht en zorgt er samen met andere beleidsdocumenten voor dat Utrecht een aantrekkelijke, gezonde en leefbare stad blijft voor iedereen.

Sturen op kwaliteit

Met de stedenbouwvisie is het streven om bij stedelijke ontwikkeling de bestaande kwaliteiten te behouden en deze zoveel mogelijk te versterken. We sturen op kwaliteit en leefbaarheid en houden bij elke ontwikkeling rekening met de identiteit van Utrecht, de dynamiek van de stad en wijk en de mate van hoogbouw die per gebied passend is. Dit alles draagt bij aan een diverse en leefbare stad waarin verschillende functies in harmonie naast elkaar bestaan.

Identiteit van Utrecht: De identiteit van Utrecht wordt bepaald door historische structuren, zoals oude dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen door de eeuwen heen. Verschillende buurten hebben diverse bouwstijlen en sociale structuren, zoals Kanaleneiland met naoorlogse flats en Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. De stad is leesbaar door historische structuren en landschappelijke kenmerken die bijdragen aan de identiteit van elke plek.

Dynamiek van de stad: Utrecht streeft naar een compacte '10-minutenstad'. Functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan zijn hierin gemengd. En deze moeten binnen 10 minuten bereikbaar zijn. Gebieden worden ingedeeld op basis van rust, reuring (druk) en ruis. Rustige buurten bieden ruimte voor wonen en groen, terwijl reuringgebieden levendige ontmoetingsplaatsen zijn met diverse voorzieningen. Ruisgebieden, zoals het Sciencepark, stimuleren innovatie en experimenten.

Verdichting: De groei van Utrecht met meer woningen en voorzieningen realiseren we zo veel mogelijk in de stad. Dat doen we voornamelijk op plekken rondom (hoogwaardig) openbaar vervoer, de zogenoemde knooppunten. Hiermee willen we extra druk op bestaande wijken zoveel mogelijk voorkomen en de bestaande kwaliteit voor omliggende wijken verbeteren. Verdichting moet bijdragen aan een betere leefomgeving door investeringen in groen, voorzieningen en duurzaamheid. Hierbij wordt er gevarieerd in bouwdichtheden, van traditionele stedelijke blokken tot hybride blokken met verschillende hoogtes.

Hoogtes: Verdichten betekent niet dat alles de hoogte in gaat. Hoogbouw in Utrecht plannen we zorgvuldig om de historie en cultuur van de stad te respecteren. Gebouwen hoger dan 30 meter

beschouwen we als hoogbouw en deze moeten passen bij de omgeving waarin ze worden geplaatst. Hoopte accenten kunnen de stedelijke structuur versterken. Maar ze moeten in balans zijn met de omliggende bebouwing en historische waarde van de stad.

De stedenbouwvisie beschrijft uitgangspunten voor leefbaarheid en kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht. Voor de bestaande stad en de groeiende stad. We behouden de unieke kenmerken van de stad, tegelijkertijd bieden we ruimte voor groei en ontwikkeling. Deze punten kunnen de leefbaarheid en kwaliteit voor alle inwoners verbeteren.

Plangebied

De stedenbouwvisie geeft aan hoe we willen sturen op kwaliteit en leefbaarheid en welke elf stedenbouwkundige uitgangspunten we daarbij hanteren. Deelgebied 6 omarmt de in de stedenbouwvisie genoemde uitgangspunten, het planconcept (zie plantoelichting) biedt goede aanknopingspunten deze uit te werken in beleidsregels, BKP en documenten die in een later stadium nodig zijn, zoals bijvoorbeeld een IPvE/FO. Grotendeels stroken de uitgangspunten van de stedenbouwvisie met het Omgevingsplan voor deelgebied 6 en de bijbehorende beleidsregels en BKP. Indien de richtlijnen uit de Stedenbouwvisie en de planvorming voor deelgebied 6 op gespannen voet staan, zal worden aangegeven op welke wijze op de doelstellingen uit de stedenbouwvisie wordt gereageerd.

Een aantal punten verdient op voorhand aandacht. Voor de bezonningseisen strookt de stedenbouwvisie niet met de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Er is voor gekozen de meer recente normen uit de Stedenbouwvisie van toepassing te laten zijn op deelgebied 6. Een ander punt is de omgang met hoogbouw. De stedenbouwvisie geeft richtlijnen voor het realiseren van hoogbouw met een menselijke maat. In deelgebied 6 werken we niet met het principe van halfgesloten bouwblokken, maar maken we een 'verzameling van gebouwen'. Dit zijn zelfstandige gebouwen, ook de gebouwen die hoger zijn dan 30 meter. Dit planconcept vraagt op punten om een andere invulling van de doelstelling om hoogbouw met een menselijke maat te maken, bijvoorbeeld als het gaat om de toepassing van een stedelijke laag en een setback. In BKP en beleidsregels wordt aangegeven hoe in deelgebied 6 de menselijke maat wordt gerealiseerd. Voor meervoudig ruimtegebruik wordt in de stedenbouwvisie als richtlijn meegegeven dat daken tenminste twee functies hebben (ontmoeting, energie, waterberging en groen). In deelgebied 6 gaan we uit van het realiseren van gebouwen met kappen, in BKP en beleidsregels wordt omschreven hoe het dak kan bijdragen aan de ambitie voor meervoudig ruimtegebruik.

2.3.2.3 Thematisch beleid

2.3.2.3.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. We streven 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 midden categorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (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.

Begin 2025 is de Beleidsnota Wonen: Van Woningmarkt naar volkshuisvesting in voorbereiding. De gemeente Utrecht wil meer betaalbare woningen realiseren, zorgen voor een betere verdeling van woonruimte - met extra aandacht voor inwoners in een kwetsbare positie - en bouwen aan gemeenschapsvorming.

Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting

Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de uitwerking hiervan in de Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, is in de 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, is in het omgevingsplan een regeling opgenomen voor omzetting (kamerverhuur) 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 Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de regels in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht die gaan over het beheer van een goede samenstelling van de woningvoorraad.

De 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' ziet onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Hierin zijn onder andere eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De toedeling van functies aan locaties op grond van het omgevingsplan kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in deze nadere regel.

Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013)

In de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken' is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gegaan. 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 van het omgevingsplan.

Toeristische verhuur en bed-and-breakfast

Toeristische verhuur

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan.

Sinds 1 januari 2021 zijn particuliere vakantieverhuur en bed-and-breakfast wettelijk als vorm van toeristische verhuur geregeld in de Huisvestingswet 2014. Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet 2014 gedefinieerd als 'het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'.

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheer van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet 2014 en is uitgewerkt in de gemeentelijke huisvestingsverordening en nadere regels. Het tweede aspect valt onder de Omgevingswet en daarom worden bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur op dit punt ook geregeld in het omgevingsplan. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay) zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie

die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een omgevingsvergunning voor logies heeft.

In de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht is voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht opgenomen. Daarnaast geldt voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring.

In het omgevingsplan zijn die regels opgenomen, die gaan over aspecten die invloed hebben op de leefomgeving, zoals het maximaal aantal nachten dat de woning verhuurd mag worden en het aantal personen per verhuring. Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft.

Bed-and-breakfast

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner die in de regel in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast in de regel een gastheer of -vrouw aanwezig.

2.3.2.3.2 Werken

Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012

Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het bieden van toekomstgerichte bedrijfslocaties voor (zelfstandige) ondernemers en bedrijven in Utrecht. Voldoende en goede (niet louter monofunctionele) werklocaties zijn belangrijk voor het algemene vestigingsklimaat van de stad. Om de concurrentiekracht van en werkgelegenheid in onze stad op peil te houden, zijn goede werklocaties waaronder bedrijventerreinen onontbeerlijk.

De doelstelling van het bedrijventerreinenbeleid is om voldoende en toekomstbestendige werklocaties te bieden, die voldoen aan de wensen van hedendaagse en toekomstige ondernemers en daarmee een bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling van de stad.

medio 2025 is de Beleidsnota werklocaties in voorbereiding. De gemeente Utrecht ontwikkelt maatregelen om werkplekken in de stad te behouden en meer werkplekken te creëren, met name voor de banen die bijdragen aan de toekomst van de stad. Met de nieuwe beleidsnota Werklocaties richt het college zich op het behoud van betaalbare werkplekken in de wijken en het verduurzamen van bedrijventerreinen. Ook zet het college in op meer betaalbare werkruimte voor start ups, circulaire bedrijven en culturele broedplaatsen.

Plangebied

In het plangebied komt veel ruimte voor werken en ondernemen. Er is ruimte voor circa 17.000 m² bedrijven, 7.800 m² maatschappelijke voorzieningen en 2.250 m² detailhandel in dagelijkse artikelen, dienstverlening en horeca.

Ontwikkelingskader detailhandel (2012)

In Utrecht streven we naar een fijnmazige structuur van de winkelvoorzieningen in de wijken. Uitgangspunt is concentratie van het detailhandelsaanbod in de winkelgebieden van de hoofdstructuur uit het ontwikkelingskader detailhandel en de RSU 2040. Deze winkelgebieden hebben een belangrijke rol voor de verzorging van de bewoners van de stad. De winkelgebieden moeten sterk en toekomstbestendig zijn om de verzorgingsstructuur en daarmee de leefbaarheid van de stad ook in de toekomst op orde te houden. Concentratie draagt hieraan bij. Bij concentratie ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende winkels: ze kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten (waaronder bereikbaarheid, bevoorrading, (fiets)parkeren). De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden bij elkaar. Aanvulling met andere publieksgerichte functies zoals horeca, cultuur, sport, maatschappelijke voorzieningen en wonen boven winkels ondersteunt de transformatie naar voorzieningencusters met voldoende aantrekkingskracht van een breed publiek, waardoor de detailhandel en het voorzieningenniveau op peil blijft.

Voor de clusters van de retail hoofdstructuur die buiten de reguliere winkelgebieden liggen, wordt ingezet op een aantal clusters met een eigen karakter: 1) Woonboulevard Utrecht: Voor

winkelaanbod gericht op wonen ligt vanwege het koopgedrag (dure aankopen, breed oriënteren, kijken en vergelijken) een sterke mate van thematische clustering voor de hand. Woonboulevard Utrecht is een no-nonsense sterke woonboulevard, met een breed assortiment op het gebied van wonen, eventueel aangevuld met grootschalig elektronica (bruin- en witgoed). 2) Bedrijventerrein Overvecht: Een tweede winkelgebied rondom het thema wonen en doe-het-zelf (bouwmarkt), welke door invulling en omvang qua verzorgingsfunctie ondergeschikt is aan Woonboulevard Utrecht. 3) The Wall: Gericht op grootschalig, doelgericht winkelbezoek. Een winkelunit dient een minimale omvang van 2.000 m² te hebben. De branches warenhuis, mode en supermarkten zijn niet toegestaan.

Specifieke winkels die niet passend dan wel wenselijk zijn vanwege de aard of grootte van de producten of een negatieve invloed hebben op het functioneren dan wel uitstraling van het winkelgebied, kunnen zich bij uitzondering onder specifieke voorwaarden buiten de retail hoofdstructuur vestigen.

Internetwinkels in of bij woningen:

De vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalbaarheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

Internetwinkels op bedrijventerreinen

Afhaalpunten voor internetwinkels zijn toegestaan op bedrijventerreinen, als zij opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit hebben en zij zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie (showroom) en productadvisering.

Standplaatsen

Standplaatsen zijn toegestaan op gemeente- of particuliere grond en hebben een mobiel karakter. Dat betekent dat deze weggereden moeten kunnen worden, zo wordt na sluitingstijd de standplaatslocatie weer openbare ruimte voor andere doeleinden. Als sprake is van aansluitende verkoopdagen hoeft de wagen, kraam of tafel niet weggereden/weggehaald te worden. Voor standplaatsen geldt een brancheregeling die de mogelijkheid schept om te sturen op wat er verkocht mag worden op een standplaatslocatie. Er geldt voor heel Utrecht een maximumstelsel voor standplaatsen. In het TAM omgevingsplan Standplaatsen zijn alle standplaatsen opgenomen.

Plangebied

Het plan is gelegen in het binnenstedelijke transformatiegebied van de Merwedekanaalzone. Hier wordt een voormalig industriegebied getransformeerd naar een gemengd stedelijke woon- en werkgebied, waar gezond stedelijk leven centraal staat. In het plangebied komt een mix van woningbouw, bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Er is beperkt ruimte voor detailhandel in (niet) dagelijkse goederen. Clustering van voorzieningen maakt de ontwikkeling het meest kansrijk. Van een standplaats is in het werkingsgebied geen sprake.

2.3.2.3.3 Natuur

Groenstructuurplan Utrecht '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.

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de Actualisatie Groenstructuurplan Utrecht 2017 - 2030. Hierin ligt de nadruk (nog) meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde en toekomstbestendige stad. Dit geactualiseerde plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De vijf hoofddopgaven van het Groenstructuurplan:

1. Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren ('Meer en beter groen in de stad');
2. Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen (Groen-blauwe verbindingen; 'Sneller naar buiten');
3. Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen ('Meer groen om de stad');
4. Gezonde verstedelijking;

Klimaatadaptatie

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 'stedelijke groenstructuur' behorende bij het Groenstructuurplan. Over ruimtelijke ingrepen in de stedelijke groenstructuur moet de gemeenteraad in principe beslissen. Voor ingrepen in deze hoofdgroenstructuur geldt een compensatieplicht. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente ook of deze in de stedelijke groenstructuur ligt.

Plangebied

De groene zone langs de zuidzijde van de Beneluxlaan is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Ook de gehele groene zone langs het Merwedekanaal maakt hiervan deel uit, als bestaande en wenselijke groenverbinding.

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht (beleidsregel 'Herplant naar waarde'). Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is de samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en verder te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten, milieu en klimaat. 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.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplant 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.

In 2025 is de Beleidsregel Handhaving illegaal vellen of beschadigen van bomen vastgesteld. De gemeente Utrecht waarde hecht aan het beschermen en behouden van bomen. Bomen zijn noodzakelijk voor de bijdrage aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad, en voor het tegengaan van de gevolgen van klimaatverandering. Deze beleidsregel biedt handvatten om het toezicht op bomen en boombescherming mogelijk te maken en beschrijft hoe de gemeente handelt als er sprake is van illegaal vellen of beschadigen van bomen.

Plangebied

De Beneluxlaan is in de nota Bomenbeleid, op de Bomenstructuurkaart Utrecht aangemerkt als Stadslaan. In het plangebied is verder een doorgaande bomenstructuur langs het Merwedekanaal te vinden. Deze bomen blijven behouden en worden uitgebreid door middel van de aanleg van het Merwedepark. In paragraaf 5.12 van voorliggend plan wordt nader ingegaan op de uitgevoerde bomeninventarisatie.

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. Het betreft soorten die voorheen onder de Flora- en Faunawet beschermd waren, maar in de Wet natuurbescherming niet meer als beschermd werden opgenomen. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht.

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.

Plangebied

In 2024 is een quickscan uitgevoerd naar beschermde soorten, waarbij de Utrechtse Soortenlijst is meegenomen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in Hoofdstuk 5 van deze toelichting.

2.3.2.3.4 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)

De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:

- a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie "laag" met een basis van 9 meter en een subcategorie "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
- b. De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;
- c. De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).

Plangebied

Het plangebied is in het Wensbeeld 2030 gekenmerkt als 'Centrale zone'. Men dient de Centrale Zone als volgt te "lezen": de basismaat bedraagt 15 of 30 meter. Er zijn (al dan niet gegroepeerde) accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. En in een beperkt zoekgebied, op de kaart specifiek aangegeven, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst. Deze visie is vertaald in de reeds vastgestelde omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2 en de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6.

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.

Plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open'. Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
 - er is ruimte voor vernieuwing;
 - bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.
- De zone aan het Merwedekanaal is aangemerkt als stimulansgebied waarmee extra aandacht wordt gevraagd voor ontwikkelingen binnen deze zone. Hierbij staan de kwaliteiten van de locatie centraal. Dit plan voorziet langs het Merwedekanaal alleen in de mogelijkheid om een park aan te leggen. Voor het plangebied deelgebied 6, fase 1 wordt separaat een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP wordt het toetsingskader voor de kwaliteit van gebouwen.

2.3.2.3.5 Erfgoed en cultuurhistorie **Archeologie**

De gemeente Utrecht heeft voor de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische waardenkaart verwerkt in het omgevingsplan Gemeente Utrecht door middel van gebiedsaanwijzingen en daaraan gekoppelde regels. Deze regels bepalen dat grondwerkzaamheden vanaf een aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig zijn. Door deze regeling wordt geborgd dat de voor archeologie aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht en dat verstoringen van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte in de aangewezen gebieden vergunningplichtig zijn.

Plangebied

In het Omgevingsplan gemeente Utrecht (verder Omgevingsplan) zijn in afdeling 7.3 regels opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. In paragraaf 5.14 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.3.6 Verkeer en mobiliteit **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 onder andere 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.

Plangebied

Bij de planvorming zijn al vanaf de start aspecten als bereikbaarheid, verkeer en mobiliteit meegenomen. Er wordt ook specifiek voor deze ontwikkeling een mobiliteitsplan gemaakt passend bij de kenmerken en het gebruik van deze locatie en het gemeentelijk parkeerbeleid. Hiermee is het mogelijk de duurzame bereikbaarheid van deze locatie voor alle vormen van vervoer te waarborgen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar Hoofdstuk 4 van de motivering.

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, de modules: 'Parkeernormen', 'Aanpak betaald parkeren', 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' behorende bij de parkeervisie heeft de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder 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.

Plangebied

Binnen het plangebied wordt autoluw ontwikkeld, zodat de planontwikkeling niet zorgt voor een verslechtering van de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid van het gebied en haar omgeving.

Het gebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en voor langzaam verkeer. Het beleid en ook het plan is erop gericht om het aantal verkeersbewegingen voor autoverkeer te beperken en om duurzame vormen van vervoer te stimuleren. In paragraaf 4.2 van de toelichting is dit onderdeel nader uitgewerkt.

Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)

Het Kwaliteitsnet goederenvervoer is in 2007 vastgesteld. Bij de ontwikkeling of herinrichting van stedelijke gebieden is er vanaf het begin van de planvorming concrete aandacht voor de bevoorrading. Het Kwaliteitsnet Goederenvervoer biedt een afwegingskader voor gemeentelijke verkeers- en vervoerplannen en de daarmee samenhangende investeringsplannen. Daarnaast vormt het kwaliteitsnet een leidraad voor locatiekeuzes en is daarmee van invloed op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en economische afwegingen.

Winkelgebieden, grote solitaire bedrijven en bedrijventerreinen liggen bij voorkeur aan het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer, of er wordt gezorgd voor een kwalitatief voldoende verbinding met het Kwaliteitsnet. Bij een nieuw bedrijventerrein, solitair bedrijf of winkelgebied van regionaal economisch belang wordt de verbindingsschakel een schakel in het Kwaliteitsnet, met bijbehorende inrichtings- en omgevingseisen. In het winkelgebied of op het bedrijfsterrein zelf wordt ook gezorgd voor een heldere, goede routing voor het bevoorradingsverkeer.

Om het goederenvervoer zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, worden, als dit technisch mogelijk is, op bevoorradingsroutes voertuigbeperkingen voorkomen.

Voor laad- en losmogelijkheden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- venstertijden worden zoveel mogelijk voorkomen;
- voor de verkeersveiligheid wordt scheiding van winkelend publiek en personenverkeer enerzijds en bevoorradend verkeer anderzijds nagestreefd;
- vanwege geluidswetgeving en diefstalveiligheid heeft afgeschermd laden en lossen sterk de voorkeur;
- samenwerking tussen ontvangers/winkeliers, bijv. gezamenlijke ontvangst of opslag, is wenselijk.

Bij de ontwikkeling van winkelgebieden en -centra, voorzieningengebieden of bedrijventerreinen en de opzet van het (hoofd)wegennet wordt het vervoerende, verladende en ontvangende bedrijfsleven betrokken.

Bevoorrading van winkels en andere logistieke stromen stimuleren we meer gebruik te maken van vervoer over water, meer te bundelen, data-gedreven toegang tot (bepaalde delen en tijden van) de stad en indien mogelijk gebruik te maken van kleinere en schonere voertuigen. Vanwege de ontwikkeling van Utrecht vergen bouwstromen speciale aandacht. Via bouwlogistieke centra kunnen

bouwers hun goederen- en personeelsstromen beter organiseren. Gebundeld, in elkaar gezet en op afroep kunnen goederen naar de bouwplaats just-in-time en met minder hinder voor de omgeving. Ook kunnen op het bouwlogistieke centrum goederen tijdelijk worden opgeslagen, vaak goedkoper en met minder overlast dan bij de bouwplaats zelf.

Plangebied

Het plangebied is voor goederenvervoer goed bereikbaar door de ligging nabij een aantal snelwegen en ontsluitingswegen. Het plangebied en daarmee de nieuwe bedrijven in dit gebied is voor alle vormen van verkeer goed ontsloten en goed bereikbaar.

Uitvoeringsprogramma goederenvervoer 2023-2026

De doelstelling van het actieplan is om samen met het bedrijfsleven te werken aan duurzaam vervoer van goederen, met zo min mogelijk overlast, zoals schadelijke stoffen, geluid en trillingen en daarnaast aan slimmer vervoer van, naar en door de stad. Zo houden we Utrecht aantrekkelijk. Het uitvoeringsprogramma richt zich specifiek op het werken aan nieuwe oplossingen voor laden en lossen in de openbare ruimte, het regelen van de toegang van soorten vervoer op bepaalde tijden en plekken in de stad, het werken aan schonere en stillere manieren van vervoer, slim vervoer (centrale plekken voor goederen ophalen) en slimmer organiseren van goederenvervoer in de stad.

Alleen via samenwerking gaan we de systeemverandering realiseren en ruimte voor logistiek creëren.

1. Passende ruimte voor logistiek, via het kwaliteitsnet
2. Organiseren van toegang voor voertuigen
3. Modal shift (vervoer over water en LEVs/vrachtfietsen)
4. Bundelen door pakketpunten en wijk/buurthubs. Bouwlogistiek
5. Slimme logistiek: inzet van data, intelligente toegang en slim laden en lossen.

Plangebied

De ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6 oostelijk deel past binnen de kaders van dit uitvoeringsprogramma en draagt hiermee bij aan een aantrekkelijke en bereikbare stad.

2.3.2.3.7 Gezond stedelijk leven

Samen gezondheidsverschillen verkleinen - nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027

De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere een gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Gezonde leefomgeving is één van de 6 thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarde voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaarden, grenswaarden en regels uit de beleidsnota Geluid en trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken.

Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Het gaat om nieuwe projecten, dit zijn projecten waarvoor geen intentiedocument, omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld op het

moment van vaststellen van deze nota. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben.

We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We maken belangrijke loop- en fietsroutes groener en schaduwrijker en zorgen binnen 200 meter van iedere woning voor een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m². Waar mogelijk geven we voorrang aan groenarme wijken en wijken met veel inwoners met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu. Bij nieuwe scholen handhaven we klasse B van het Programma van Eisen Frisse Scholen (2021). Daarnaast investeren we in de verbetering van het binnenklimaat van bestaande schoolgebouwen. Voor het verbeteren van het binnenmilieu starten we met sociale huurwoningen. Dit doen we met de woningbouwcorporaties.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen door het weren van het aanbod van en reclame voor ongezonde verleidingen. We focussen op plekken waar kinderen komen of mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte door samen met de verenigingen in de stad te werken aan een vitale sportomgeving. Tegelijk zetten we ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. We focussen op plekken waar de sport- en bewegingsdeelname laag is, er weinig (privé)ruimte is om te sporten en spelen, en in buurten waar veel mensen wonen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We werken ook aan een openbare ruimte die actief en zelfstandig vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden. We starten bij herinrichtingsprojecten. We versterken de positie van de voetganger.

Een hogere gebruikswaarde van groen bereiken we door met de inwoners te werken aan groene ruimten die uitnodigen tot ontmoeting, rust, ontspannen en bewegen. Daarnaast stimuleren we initiatieven zoals buurttuinen en geveltuintjes.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

Samen met bewoners, organisaties en onze partners in de stad verbeteren we de sociale veiligheid. Op zogenaamde hotspots werken we met gerichte integrale veiligheidsaanpakken. In buurten en wijken met verschillende sociale-, leefbaarheid- én veiligheidsproblemen, werken we met een buurtagenda of wijkaanpak.

We werken aan meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Daar waar veel nieuwe woningen komen, zorgen we voor voorzieningen die meegroeien, betaalbaar blijven en bijdragen aan sterkere buurten. Ook in bestaande wijken zijn goed bereikbare voorzieningen zoals gezondheidscentra belangrijk. Hierbij faciliteren we zo nodig als gemeente. We verkennen of er buurten zijn met onvoldoende ontmoetingsplekken en werken samen met bijvoorbeeld corporaties, zorginstellingen en burgerinitiatieven aan oplossingen. Bij (her)inrichting van straten, groenstroken en parken verbeteren we de verblijfskwaliteit en maken we ruimte voor ontmoeting. We beheren deze plekken zodat mensen de ruimte goed kunnen gebruiken.

Plangebied

In paragraaf 5.17 gaan we in op gezondheid. In paragraaf 5.4 gaan we in op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 gaan we in op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)

Gezond stedelijk leven betekent dat onze inwoners recht hebben op een fijne en gezonde woonomgeving. Onze kinderen moeten kunnen opgroeien in een leefbare stad, levendig maar zonder té veel lawaai of trillingen. Mensen en dieren kunnen last hebben van geluid of trillingen en te veel geluid is slecht voor de gezondheid. Bij (gebieds)ontwikkelingen moet rekening gehouden

worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder het stelsel van de Omgevingswet gelden regels voor geluid en trillingen. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht staat dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidsnormen gebruiken dan de landelijke wettelijke waarden.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid

Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom nemen we in Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de Beleidsnota maar ook in de regels van het omgevingsplan.

In Utrecht moeten bedrijven in stillere gebieden aan 5 dB lagere geluidsnormen voldoen dan in drukke gebieden. Enkele keren per jaar mag door bedrijven of sportclubs meer geluid worden gemaakt. Bijvoorbeeld als er een festiviteit is.

Voor stemgeluid bestaan geen wettelijke normen. Op het moment dat we ergens een terras, schoolplein of sportveld willen toestaan, controleren we eenmalig dat dit niet tot te veel overlast leidt. Voor onversterkte muziek, zoals van carillons, stellen we geen eisen. Godsdienstvrijheid is een reden om bepaalde geluiden, zoals klogelui, uit te zonderen.

We koesteren plekken waar het stil of rustig is. Utrecht heeft veel locaties in de stad die veel stiller zijn dan langs de drukke wegen. We proberen bestaande rustige gebieden te behouden, uit te breiden en nieuwe rustige gebieden te creëren. We streven ernaar dat iedereen binnen 10 minuten loopafstand van huis een stil gebied zoals een park of hofje kan vinden. Zo zorgen we er ook voor dat er voor dieren (rustige) schuil- en rustplaatsen zijn.

Trillingen

Voor trillingen van bedrijven of bij bouw en sloop controleert Utrecht op de wettelijke normen. Bij bouwen in de avond en nacht heeft Utrecht eigen strengere grenzen. Rijdende treinen en trams kunnen trillingen veroorzaken. Hier zijn geen wettelijke grenzen voor. Handhaving is daarom niet mogelijk. We stellen bij nieuwe woningbouwplannen wel grenzen aan die trillingen. We voorkomen daarmee dat toekomstige bewoners te veel hinder ondervinden. Bij bouwplannen naast het spoor of de trambaan moeten meestal eerst de trillingen in de bodem worden gemeten. Daarmee wordt duidelijk welk type woningen of scholen hier geschikt zijn. Mogelijk moeten er aanpassingen worden gedaan aan het ontwerp van het gebouw en/of maatregelen worden getroffen in de bodem.

Plangebied

In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op het thema geluid. Effecten van trillingen kunnen op voorhand worden uitgesloten (zie paragraaf 5.5).

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)

In de 'Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht' staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

Plangebied

In paragraaf 5.7 van de toelichting is op de omgevingsveiligheid ingegaan.

2.3.2.3.8 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)

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 kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt 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. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

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: gebied specifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebied specifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omliggende 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 industrie functie 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;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

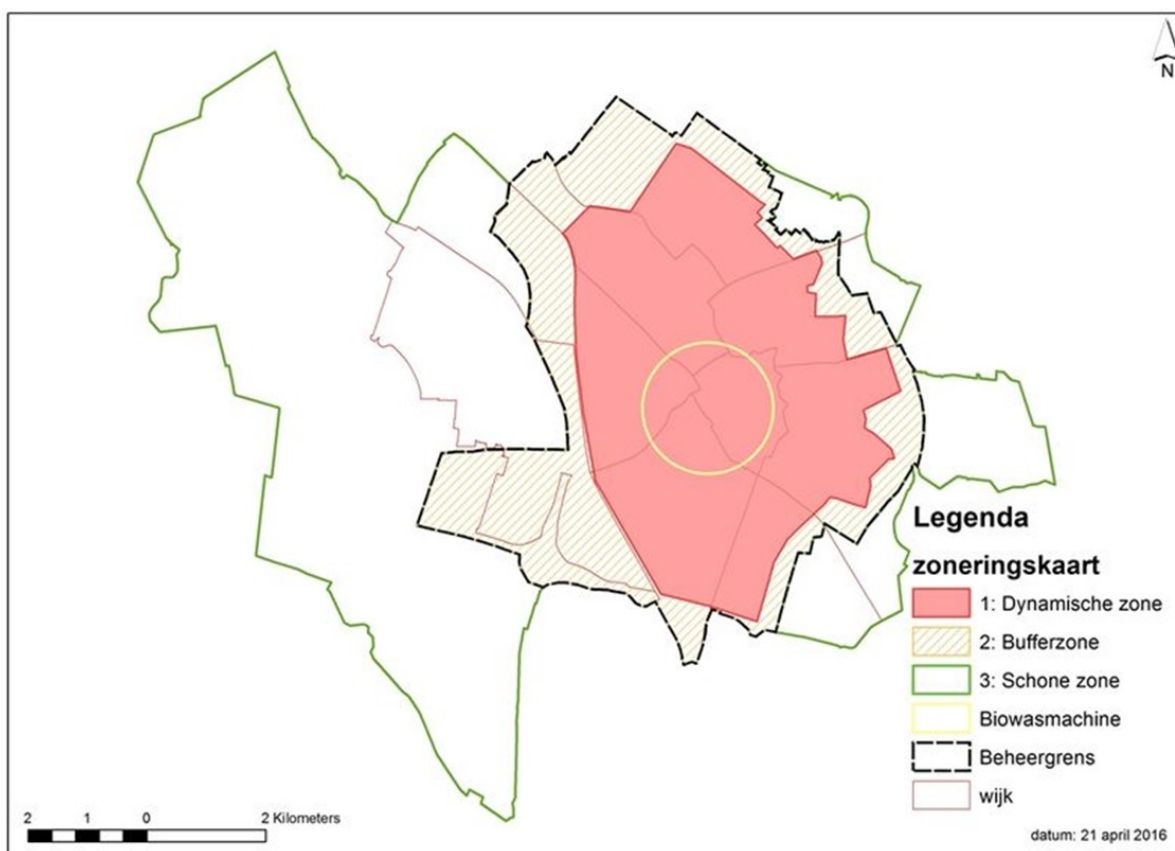
- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (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 gebied specifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)

Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft de invulling voor het verbeteren en beschermen van de grondwaterkwaliteit en het zorgvuldig benutten van de ondergrond voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot gedeelte van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in

het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. In het beheergebied hoeft niet voor alle werkzaamheden waarbij grondwater onttrokken wordt een apart saneringsplan te worden gemaakt. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Door te werken met het gebiedsplan kan de gemeente het grondwater in het omliggende schone gebied beter beschermen, want dat water wordt gebruikt voor drinkwater.



Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de dynamische zone. In dit gebied bevindt zich een hoge concentratie aan vermengde grondwaterverontreinigingen in de ondergrond. Daarnaast bestaat het beheergebied uit een bufferzone. Dit is een overgangszone, waarin zich enkele verontreinigingsbronnen en pluimen bevinden, die elkaar bij ingrepen in de ondergrond beïnvloeden.

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie (2022)

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie.

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

Als Utrecht klimaatrobust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden

afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m², een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen. We gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Plangebied

Het aspect water is in dit plan verder uitgewerkt in paragraaf 5.13 van de toelichting.

2.3.2.3.9 Energie en circulariteit **Transitievisie Warmte (2021)**

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor terug levering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door TenneT. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat

net.

Plangebied

Voor de uitwerking van transitievisie, het programma zon op dak en uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 van de motivering, waar het volledige kader voor energie is opgenomen.

Visie Utrecht circulair 2050

In februari 2024 is de visie Utrecht circulair 2050 vastgesteld door de gemeenteraad en is onderdeel van de thematische omgevingsvisie. In 2050 wil Utrecht volledig circulair zijn en in 2030 willen we al op de helft zijn, dus 50% minder gebruik van primaire, abiotische grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel). Bij het werken aan een circulaire stad zijn de prioriteiten:

- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap. We nemen in 2030 circulariteit op in vestigings- en uitgiftevoorwaarden voor publieke en private ruimte;
- Circulaire gebiedsontwikkeling en circulair bouwen. Naast 50% reductie milieubelasting en 50% reductie gebruik primaire grondstoffen zetten we in op lage MPG-waarden voor nieuwbouw;
- Circulair opdrachtgeverschap en inkopen. In 2030 kopen we voor 100% circulair en maatschappelijk verantwoord in;
- Circulaire materiaal- en reststromen. We halveren in 2030 de hoeveelheid restafval.

Plangebied

Het aspect circulaire economie is in dit omgevingsplan verder uitgewerkt in Hoofdstuk 5.

2.3.2.3.10 Sport, recreatie en toerisme

A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020 (2010) en bijstelling hotels (2019)

Het hotelbeleid is weergegeven in de nota A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020 (2010). De komende 10 jaar wordt een gemiddelde groei van de toeristische sector van 3%-5% per jaar voorzien. Gezien de groei van de stad, de ambities op toeristisch en cultureel vlak en het huidige tekort aan kamers op piekmomenten, gaat Utrecht uit van 5% groei. Dat betekent dat er tot 2020 marktruimte is om 1000 kamers toe te voegen aan het huidige bestand van 1400 kamers. Die groei wil de gemeente faciliteren.

Op 19 december 2019 is de beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020 bijgesteld. In de periode 2019-2021 worden naar verwachting 1.500-1.800 nieuwe hotelkamers gerealiseerd bovenop het bestaande aantal van ongeveer 2.000 hotelkamers. Voor Utrecht betekent dit een inhaalslag in kwantiteit en kwaliteit van hotelconcepten. Vanwege deze relatief grote toevoeging in een korte tijd is het nodig om tijdelijk een pas op de plaats te maken en eerst het effect van deze toename af te wachten voordat er eventueel meer nieuwe hotels toegevoegd worden. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroepshotels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk.

Plangebied

Dit plan voorziet niet in de realisatie van een hotel. De beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020 staat het omgevingsplan niet in de weg.

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)

Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal short stay-accommodaties in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te

behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden. Dit gebruik valt onder het aanbieden van logies. Dit gebruik is niet toegestaan. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay). In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf.

Plangebied

Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van short stay-accommodaties. Het beleid tijdelijk verblijf (short stay) staat het voorliggende plan niet in de weg.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid, de identiteit en levendigheid van de stad. De sector biedt een sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. Uit het oogpunt van een goede toedeling van functies aan locaties kan, in verband met de hinder die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in het omgevingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten in het omgevingsplan. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'lichte' tot 'zware' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de hinder die horecabedrijven voor de omgeving kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één horecabedrijf telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van het horecabedrijf.

Plangebied

Voorliggend plan maakt horeca mogelijk, uitsluitend in de categorie D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten. Daarbij zijn terrassen bij horecagelegenheden toegestaan als wordt voldaan aan het maximale geluidsniveau uit de bijbehorende regels.

Sportnota 2017-2020 'Utrecht Sportief en gezond' (2016)

De sportnota 'Utrecht Sportief en gezond' is in 2016 vastgesteld. Met een optimaal sport- en beweegklimaat in de stad wil de gemeente Utrecht bijdragen aan een gezonde leefstijl en daarmee aan een gezonde toekomst voor al haar bewoners. De Sportnota bevat zestien ambities, op het gebied van sportstimulering, sportaccommodaties, topsport en talentontwikkeling en sportevenementen.

Sportstimulering: Door sportstimulering wordt ervoor gezorgd dat nog meer mensen in de stad gaan sporten en bewegen. Het accent wordt gelegd op de buurten met de grootste achterstand in de gezondheid en in sportdeelname. De gemeente werkt hieraan door onder andere de samenwerking tussen sport en andere sectoren zoals gezondheid, welzijn, jeugd, onderwijs en werk en inkomen te versterken.

Sportaccommodaties: Een goede sportinfrastructuur vormt de basis voor een goed sportklimaat. Het aantal sportaccommodaties zal mee moeten groeien met de groei van de stad en het aantal inwoners. Hierbij wordt gestreefd naar een efficiënter gebruik van de accommodaties.

Topsport en talentontwikkeling: Utrecht ambieert een goed topsportklimaat, met aandacht voor ondersteuning van topsportverenigingen en talentontwikkeling. Hiervoor werkt de gemeente samen met sportverenigingen, sportorganisaties, onderwijs en het bedrijfsleven.

Sportevenementen: Topsport- en breedtesportevenementen wordt als middel gebruikt om zoveel mogelijk Utrechters kennis te laten maken met sporten en bewegen. Evenementen bieden een podium waarop talenten zich kunnen meten met de (inter)nationale top.

Plangebied

Binnen het plangebied zijn sportvoorzieningen niet goed inpasbaar vanwege het ruimtegebruik en mogelijke overlast. Er is wel sprake van tijdelijke sportfuncties in het plangebied. Daarnaast wordt het Merwedekanaal dat deels onderdeel uitmaakt van het plangebied, gebruikt door de roeiverenigingen. In de nieuwe situatie wordt ingezet op het gebruik van de openbare ruimte en goede verbindingen vanuit het gebied naar bestaande sportvoorzieningen.

Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030

Het evenementenbeleid van de gemeente Utrecht, vastgelegd in de beleidsnota Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030, is in uitvoering gekomen na een intensief participatietraject.

Utrechtse evenementen geven kleur aan de stad. Ze verbinden mensen, dragen bij aan een saamhorigheidsgevoel en laten mensen op een laagdrempelige manier in aanraking komen met cultuur en sport. Daarmee zijn ze belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. Onze stad groeit en de evenementenbehoefte van de Utrechter groeit daarbij gelijkmatig mee. Meer dan 60% van de inwoners bezoekt één of meerdere keren per jaar een evenement.

In de beleidsnota staat hoe we het evenementenbeleid nog beter vormgeven, zodat er ruimte blijft voor mooie initiatieven waarvan de hele stad kan meegenieten. We willen het huidige diverse evenementenaanbod bestendigen en versterken en meer toezien op de spreiding en kwaliteit van evenementen in onze stad. Het evenementenbeleid streeft naar een balans tussen rust en levendigheid door evenementen goed te spreiden zodat er ruimte is voor zowel de evenementen als de rust van omwonenden en natuur. De opgave is dat evenementen aansluiten bij de groei van de stad. Er zijn drie doelstellingen in het evenementenbeleid uitgewerkt:

Het geven van duidelijkheid aan de stad, inzetten op spreiding van evenementen en bijdragen aan een leefbare en levendige stad

Vanaf 2024 wordt in de gemeente Utrecht gewerkt met locatieprofielen met duidelijke kaders zodat evenementen verspreid over de stad plaatsvinden. Deze profielen geven duidelijkheid over de mogelijkheden voor evenementen op 10 locaties in de stad en de regels die hierbij horen. Evenementen zijn opgedeeld in verschillende categorieën van omvang. De locatieprofielen leggen het maximum aantal bezoekers per locatie vast, de duur van het evenement, hoeveel tijd de op- en afbouw in beslag mag nemen, een maximum geluidsniveau, aandacht voor flora en fauna en het toepassen van rustperiodes. Ook op locaties waarvoor geen locatieprofiel is opgesteld kunnen evenementen plaatsvinden. De kaders voor evenementen op deze locaties maken onderdeel uit van de omgevings- en/of apv-vergunning.

Het vergroten van de kwaliteit en diversiteit van het evenementenaanbod

Het kan voorkomen dat er meer evenementen worden aangemeld dan dat er plek is. Als dat gebeurt wordt aan de hand van een kwalitatieve verdelingssystematiek beoordeeld welk evenement doorgang kan vinden. Dit gebeurt op basis van vier criteria:

- het evenement is van waarde voor de omgeving en de stad;
- het evenement draagt bij aan een pluriform aanbod voor een breed publiek;
- het evenement is toegankelijk en inclusief georganiseerd;
- het evenement wordt zo duurzaam mogelijk georganiseerd.

Het creëren van blijvend passende ruimte voor evenementen in de stad

Een aantal evenementen zijn stads- en volksfeesten, herdenkingen, vieringen of huldigen die gebonden zijn aan een locatie en aan specifieke datum. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd op de reserveringskalender die door de gemeente wordt geïntroduceerd. Hierop kunnen organisatoren een plek op de kalender reserveren voor hun evenement. Als er meer aanvragen voor een datum of locatie zijn, dan plekken, wordt de kwalitatieve verdelingssystematiek toegepast.

Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van bestaande locaties voor evenementen. Het multifunctioneel gebruik van locaties wordt gestimuleerd. Naast de bestaande locaties wordt ook gekeken naar nieuwe locaties en welke kansen grote ruimtelijke ontwikkelingen bieden voor het

houden van evenementen. Tot slot wordt gekeken of het mogelijk is om meerjarige vergunningen voor een locatie of een plek op de reserveringskalender te verlenen, zodat organisatoren bijvoorbeeld kunnen investeren in de evenementenlocatie of meer duurzamer kunnen organiseren.

Bij het aanvragen van een omgevings- of apv-vergunning wordt gekeken of de evenementen voldoen aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Nadere regel evenementen gemeente Utrecht en of een omgevingsvergunning nodig is als het houden van een evenement niet past binnen het omgevingsplan. Dit is afhankelijk van de locatie en het type evenement.

Plangebied

Evenementen moeten op grond van recente jurisprudentie specifiek in een omgevingsplan zijn toegestaan als er sprake is van grootschalige, periodieke meerdaagse evenementen op dezelfde locatie. In dit plan zijn geen evenementen toegestaan die aan deze voorwaarden voldoen. Voor overige kleinere evenementen is een 'vergunning openbare ruimte' nodig op grond van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

2.3.2.4 Gebiedsbeleid

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

Omgevingsvisie deelgebied Merwedekanaalzone

Voor de Merwedekanaalzone (deelgebied 4, 5 en 6) is een omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn de gemeentelijke ambities van gezonde verstedelijking opgenomen en is een robuust ruimtelijk raamwerk uitgewerkt dat ruimtelijke en sociale verbindingen legt tussen het gebied, de omliggende wijken en de stad.



Het raamwerk bestaat uit de volgende delen: historische kwaliteiten, Merwedepark, Europalaan,

stedelijke langzaam verkeersverbindingen en voorzieningen.

Het plangebied ligt in de Merwedekanaalzone. Het beleid voor deze zone is er al sinds 2005 op gericht om een stedelijke transformatie tot stand te brengen, omdat het terrein zijn betekenis als watergebonden industrie grotendeels verloren is en door de ontwikkeling van Leidsche Rijn midden in de stad is komen te liggen.

De Merwedekanaalzone is naast het Stationsgebied, Leidsche Rijn (centrum) en het Sciencepark één van de vier prioritaire gebiedsontwikkelingen in de stad die deze duurzame groei mogelijk maakt. Het Nieuwe Centrum en de Merwedekanaalzone transformeren daarbij naar hoogwaardige, aantrekkelijke, gezonde en duurzame gemengde stedelijke gebieden, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. In de Merwedekanaalzone wordt een groot aantal nieuwe woningen (zie omgevingsvisie MWKZ) gerealiseerd, naast de reeds gerealiseerde complexen, zoals Max en Together. Daarmee gaan een kleine 20.000 nieuwe bewoners en gebruikers dit stuk stad een nieuwe betekenis geven. Om de hoofdamië van gezonde verstedelijking goed tot zijn recht te laten komen zoekt de gemeente Utrecht actief naar samenwerking met de stad, marktpartijen en andere overheden bij het invullen van deze opgave.

Nieuw stedelijk leven

De Merwedekanaalzone wordt een karaktervolle Utrechtse stadswijk voor alle typen huishoudens, bedrijven en andere organisaties en individuen die bewust kiezen om op een vernieuwende stedelijke manier te leven en waar kwaliteit van leven voorop staat. Het biedt een leefmilieu voor jong en oud met verschillende portemonnees. De Merwedekanaalzone zal ook van betekenis zijn voor de bestaande omliggende wijken, doordat er nieuwe voorzieningen en routes voor langzaam verkeer gerealiseerd zullen worden. Hierdoor draagt het gebied bij aan het verbinden van de stad en haar inwoners op grotere schaal.

De ontwikkeling van nieuw stedelijk leven in de Merwedekanaalzone wordt uitgewerkt langs vier sporen:

1. Kwaliteit van leven

Er wordt op een toekomstgerichte wijze omgegaan met beweging en mobiliteit.

2. Bedrijvige mix

Er is een verrassende mix aan oude en nieuwe gebouwen, woningtypen en allerlei bijzondere functies.

3. Duurzaam en slim

Energieneutraliteit en klimaatadaptatie gaan hand in hand met het aantrekkelijk maken van groen en water.

4. Robuust en flexibel

De grote omvang van het gebied en fasering in ontwikkeling vragen om een robuust en flexibel raamwerk dat in alle tijdsperiodes aantrekkelijk en bruikbaar is.

Plangebied

In de omgevingsvisie Merwedekanaalzone is aangegeven dat deelgebied 6 een prioritaire transformatie locatie is. De herstructurering van het gebied draagt bij aan een gezonde verstedelijking. Het gebied wordt een karaktervolle Utrechtse stadswijk voor alle typen huishoudens. De visie is voor deelgebied 6, fase 1, uitgewerkt in de Nota van uitgangspunten en de daarop volgende optimalisatie.

Nota van uitgangspunten Merwedekanaalzone deelgebied 6 en optimalisatie

Voor de Merwedekanaalzone deelgebied 6 is op 6 juni 2024 een Nota van uitgangspunten vastgesteld. In de nota worden de ontwikkelmogelijkheden voor de 1e fase van deelgebied 6 beschreven met een doorkijk naar de ontwikkeling van fase 2. De fasen zijn als volgt verdeeld:

- Fase 1: Het oostelijk deel grofweg gelegen tussen het Merwedekanaal, de Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan en Winthontlaan kan als eerste tot ontwikkeling komen. De verwachting is tussen 5 en 10 jaar.
- Fase 2: De ontwikkeling van het westelijk gebied, grofweg gelegen tussen de Europalaan, Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan en Winthontlaan, is niet eerder dan over 10 jaar voorzien.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van de 1e fase van deelgebied 6 sluiten grotendeels aan bij de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone - deel 2. De Omgevingsvisie laat zien welke kwaliteiten deze

nieuwe stadswijk toevoegt aan de stad. In de Merwedekanaalzone wordt de komende jaren een duurzaam, gezond en aantrekkelijk hoogstedelijk woon- en werkgebied gerealiseerd, waar volop ruimte is voor lopen, fietsen, verblijven en ontmoeten. In de Merwedekanaalzone wordt in hoge dichtheid gebouwd waardoor een grotendeels autovrije en groene openbare ruimte van groot belang is (zie ook paragraaf 4.2 van de toelichting).

Uitkomsten van de optimalisatie voor het Plangebied

Zoals hiervoor al aangegeven is op verzoek van de gemeenteraad een optimalisatie van de ontwikkeling van fase 1 opgesteld en door de gemeenteraad in december 2024 als kader meegegeven voor het omgevingsplan. Dit omgevingsplan betreft fase 1: het oostelijk deel van Merwedekanaalzone deelgebied 6. Er worden binnen het plangebied maximaal 2.050 woningen mogelijk gemaakt, alsmede maximaal 17.000 m² bedrijven, 7.800 m² maatschappelijke voorzieningen en 2.250 m² detailhandel in dagelijkse artikelen, dienstverlening en horeca. Daarnaast richt de planvorming zich op de realisatie van groen en ecologie door middel van de aanleg van het Merwedepark (oeverzone langs het Merwedekanaal). Voor een verdere planbeschrijving wordt verwezen naar Hoofdstuk 4 van deze motivering en naar de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6 (2024).

2.4 Conclusie

De ontwikkeling van het oostelijk deel van Merwedekanaalzone deelgebied 6 past binnen het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Historische ontwikkeling

In de Merwedekanaalzone is de historische kavelstructuur nog in verschillende deelgebieden te herkennen. In deelgebied 4 is deze verkaveling de basis geweest voor het stedenbouwkundig plan en in deelgebied 5 is de 'diagonaal' nog een relict van deze verkaveling.



Ook in deelgebied 6 is de historische kavelstructuur in het zuidelijke deel van het plangebied nog te herkennen. De Winthontlaan en de Overijssellaan liggen op de plek van voormalige poldersloten. In het verlengde van de Overijssellaan lag aan de oostzijde van de Vaartsche Rijn (later het Merwedekanaal genaamd) een doorgaande route, de Liesbossche weg. Op deze plek is in het huidige Liesbosspark ook een voormalige steenfabriek nog aanwezig.

Aan de westzijde van de Vaartsche Rijn lag de Jutfaseweg, die Utrecht verbond met Jutfaas. In deelgebied 6 is dit nu de Zeehaenkade. Met de aanleg van het Merwedekanaal in 1892 is in het noordelijke deel van deelgebied 6 (in het verlengde van de Vliegend Hertlaan) een draaibrug aangelegd om de verbinding Utrecht-Jutfaas te behouden. Dit is hetzelfde type brug geweest als de huidige brug bij de Munt. Deze draaibrug is in de jaren '60 afgebroken na de opening van de Socratesbrug.

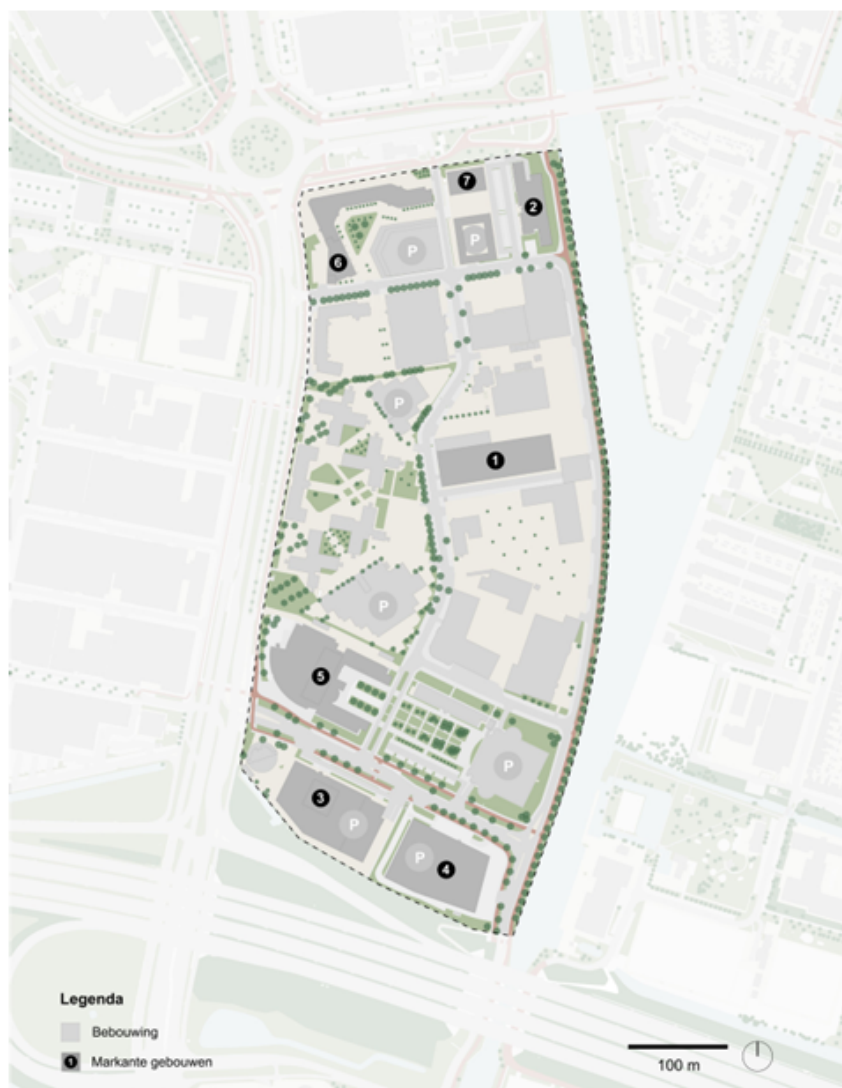
Met het graven van het Merwedekanaal is (parallel aan het Merwedekanaal) ook de Vleutense Wetering gegraven en een nieuwe weg met bomenrij aangelegd. De poldersloten konden afwateren op de wetering. De wetering is niet meer te herkennen in het gebied. Wel is er over de gehele lengte nog een karakteristieke bomenrij aanwezig en zijn er nog enkele bolders aanwezig.

3.1.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen (rijks)monumenten aanwezig. Wel zijn er in de Visie Merwedekanaalzone andere gebouwen en structuren te benoemen die waardevol zijn. Binnen het plangebied gaat het om het parkje aan de Eendrachtlaan (nr. 25 op de afbeelding). Aan het Merwedekanaal is groen met cultuurhistorische waarde en met identiteitsbepalende verschijningsvormen te vinden. Daarnaast zijn (sporen van) bolders te vinden langs het Merwedekanaal.



In de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6 (2024) is in de uitwerking van de visie verder ingezoomd op de bestaande waarden.



▲ Markante gebouwen in plangebied

Het oudste bestaande gebouw in deelgebied 6 is het bedrijfsverzamelgebouw uit 1970 dat zich in het hart van het gebied bevindt (1). Het gebouw van Urban Industrial (beter bekend als UrbanFlex) is in de Nota van Uitgangspunten aangewezen als markant en behoudenswaardig en blijft idealiter behouden (zie ook hoofdstuk 4). Het gebouw is architectonisch interessant met nu al wijkgerichte functies en maakindustrie (bakker, cross fit, houtbewerker). Door de centrale ligging kan het gebouw betekenis krijgen voor het gehele gebied, met bijvoorbeeld een nieuwe horecafunctie aan de zijde van het Merwedekanaal.

3.1.3 Structuurbepalende elementen

De aanwezige bebouwing in het plangebied bestaat voornamelijk uit grote gebouwen met kantoren en bedrijven. Er zijn nauwelijks kleine hoofdgebouwen aanwezig. Het plangebied wordt gekenmerkt door de van oudsher aanwezige verkeers- en waterstructuur. Het gaat om de Zeehaenkade, de slingerende Eendrachtlaan, de Europalaan, de Beneluxlaan, Vliegend Hertlaan en het Merwedekanaal. Langs de Zeehaenkade is een fietspad voor de fietsverbinding Utrecht - Nieuwegein aanwezig.



Hoogteaccenten in de vorm van kantoren zijn voornamelijk langs de hoofdwegen, Europalaan en Beneluxlaan, aanwezig. Het terrein achter deze twee wegen richting het Merwedekanaal kent een lagere bebouwing van 2 á 5 bouwlagen.

Langs de Zeenhaenkade is een groenstructuur aanwezig in de vorm van een bomenrij. Verder is incidenteel groen op individuele kavels aanwezig.

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bestaande functionele structuur, het toegestane gebruik en bebouwing van het plangebied. In dit plangebied zijn de volgende functies aanwezig: Bedrijventerrein, kantoor, verkeer - verblijfsgebied, groen en water.

Bedrijventerrein en kantoren

Vliegend Hertlaan 4 t/m 8

Ter plaatse van de Vliegend Hertlaan 4 t/m 8 zijn kantoren aanwezig (kadastraal bekend als UTT00-R-771). Aan de Vliegend Hertlaan ligt ook een gebouwde parkeervoorziening.

Eendrachtlaan 80 t/m 82, 98, 100 t/m 260, 280 en 300

Ter plaatse van de Eendrachtlaan 80 t/m 82, 98, 100 t/m 260, 280 en 300 zijn een aantal garage- en autoverhuurbedrijven, opslagbedrijf maar ook enkele kantoren, een microbrouwerij en een bakkerij aanwezig. Daarnaast is hier een tijdelijke sportvoorziening (padelbanen) gevestigd.

Zeehaenkade 50

Op deze locatie is een vergunning afgegeven voor tijdelijke opvang en wordt het bestaande parkeerterrein door de gemeente verhuurd. De percelen hebben één gezamenlijk parkeerterrein dat tussen beide hoofdgebouwen in is gelegen. Het parkeerterrein is zowel vanuit de Zeenhaenkade als vanaf de Eendrachtlaan toegankelijk. De ingang vanuit de Zeenhaenkade gezien vormt de hoofdingang. Het L-vormige gebouw bestaat uit twee bouwlagen.

Zeehaenkade 60

Aan de Zeenhaenkade 60 is op dit moment verfwinkel Sigma gevestigd. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen. Het betreft het kadastrale perceel UTT00-R-667.

Zeehaenkade 62 t/m 70

Het betreft een braakliggend en onbebouwd terrein (kadastraal bekend als UTT00-R-666).

Winthontlaan 171 t/m 189

Het hoofdgebouw aan de Winthontlaan 171 t/m 189 (kadastraal bekend als UTT00-R-815) is parallel aan de Winthontlaan gelegen. Het gebouw dient als kantoor en heeft 4 bouwlagen. Daarnaast bevindt zich een bovengrondse, overdekte parkeergarage op het terrein. De inrit van de parkeergarage ligt aan de Winthontlaan, de uitrit aan de Overijssellaan. De parkeergarage bedient zowel het kantoor ernaast als de kantoorlocatie aan de Eendrachtlaan 301 t/m 315 en Winthontlaan 1 t/m 151.

Voor een meer gedetailleerd overzicht van gevestigde bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van de toelichting.

In deelgebied 6 is sprake van een duidelijke opbouw in bouwhoogte. De hogere bebouwing staat aan de westelijke randen van het plangebied, aan de grote infrastructurele dragers als de A12, Europalaan en Beneluxlaan. Voorbeelden zijn het bijna 75 meter hoge Van der Valk Hotel aan de A12, de hogere kantoorgebouwen van 60 en ruim 85 meter aan de Europalaan en het 50 meter hoge woongebouw 'Concorde' aan de Beneluxlaan (adres: Eendrachtlaan 10). De wat lagere bebouwing, over het algemeen bedrijvigheid, staat aan de oostelijke zijde gesitueerd aan de Eendrachtlaan of het Merwedekanaal. Dit zijn gebouwen die, op een enkeling na, niet boven de 15 meter uitkomen.

Eigendom

Het gebied is in eigendom van uiteenlopende partijen. Naast private partijen heeft de gemeente ook grond in eigendom. Het grootste deel daarvan is uitgegeven in erfpacht.

Op verschillende percelen aan de oostelijke zijde van het middengebied (Vliegend Hertlaan, Zeehaenkade, Winthontlaan en de Eendrachtlaan) is in september 2022 een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. In 2023 heeft de gemeente Utrecht als gevolg daarvan de Terberg-locatie, gelegen in het middengebied, verworven. Eind 2024 is ook een deel van de Propertize-locatie verworven, dit betreft het gebouw met adres Winthontlaan 171 t/m 189 inclusief het terrein tussen de hierboven beschreven parkeergarage en de Eendrachtlaan.

Openbare ruimte

Deelgebied 6 wordt omsloten door grote infrastructuur als de A12, Europalaan en de Beneluxlaan. De verblijfskwaliteit zit in de potentie aan de oostelijke zijde langs het Merwedekanaal. In de bestaande situatie wordt deze potentie nog niet benut. De openbare ruimte in deelgebied 6, fase 1 is in de bestaande situatie vrijwel geheel verhard en ingericht als verkeersruimte onder andere met parkeren. Van verblijfsruimte is vrijwel geen sprake. Langs het Merwedekanaal ligt de hoofdgroenstructuur, deze wordt gemarkeerd door een sterke boomstructuur die het kanaal volgt. Daarnaast zijn er enkele boomgroepen en bomen langs de Eendrachtlaan in het plangebied. Verder is er in deelgebied 6 in de openbare ruimte relatief weinig groen terug te vinden. Langs de Vliegend Hertlaan en de Winthontlaan staat (gedeeltelijk) een bomenrij. Langs de Eendrachtlaan staat her en der een kleine boom. In de directe omgeving, aan de overzijde van het Merwedekanaal in Hoograven, ligt het Hamerplantsoen en de Liesboswetering.

Het Merwedekanaal is een belangrijke plaats voor het uitoefenen van de roeisport. Dit wordt ook onderkend in het convenant dat de gemeente met de roeiverenigingen heeft gesloten. De accommodatie van de Utrechtse roeiverenigingen Orca, Triton en Viking (de Driewerf) bevindt zich recht tegenover het plangebied. Evenals overigens de accommodaties van de Utrechtse waterscouting groepen. In het roeiconvenant zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van een coachpad met goed zicht op het water, op de afspraken over de inrichting van de oever. De gemeente betreft de roeiverenigingen bij de uitwerking van de verschillende projecten die consequenties hebben voor het roeien op het Merwedekanaal.

Verkeer - verblijfsgebied

Auto

Het plangebied wordt ontsloten door de Winthontlaan - Mauritiusslaan in het zuiden en de Vliegend Hertlaan in het noorden. Parallel aan de Europalaan loopt van noord naar zuid de Eendrachtlaan, de

centrale as van deelgebied 6. Gemotoriseerd verkeer kan komend vanuit het zuiden vanaf de Europalaan het gebied direct betreden via de Winthontlaan of de Vliegend Hertlaan. Vanuit het noorden kan dat vanaf de Europalaan enkel via de Winthontlaan of via de Beneluxlaan naar de Eendrachtlaan. Het gebied verlaten kan naar het noorden via de Winthontlaan of de Vliegend Hertlaan richting het Europaplein. Naar het zuiden is het mogelijk om eerst naar het Europaplein te gaan en daar te keren of direct via de Winthontlaan, onder de A12 door en via de Mauritiuslaan naar de Europalaan te gaan. De bereikbaarheid van de bebouwing in het middengebied in deelgebied 6 is voornamelijk georganiseerd via de Eendrachtlaan. De meeste bebouwing en/of toegang tot de kavels gaat via deze weg. Een aantal kavels hebben zowel toegangen aan de Eendrachtlaan als de Zeehaenkade, slechts een enkeling heeft enkel een toegang aan de Zeehaenkade. De bereikbaarheid van de bebouwing in de noordelijke strook gaat voornamelijk via de Vliegend Hertlaan en/of de Eendrachtlaan en de bebouwing in de zuidelijke strook is ontsloten via de Winthontlaan

De maximale snelheid voor voertuigen bedraagt op dit moment (anno 2025) in het gehele plangebied (Vliegend Hertlaan, Eendrachtlaan, Zeehaenkade, Overijsellaan en Winthontlaan) nog 50 km/uur.

Langzaam verkeer

Door het groot aantal rijstroken voor de auto, met aan de oostzijde een vrije busbaan en aan de westzijde een trambaan, is de Europalaan niet makkelijk over te steken. De maat van de Europalaan Zuid en de hoeveelheid verkeer maakt het een echte barrière. Fietzers en voetgangers kunnen de Europalaan Zuid op drie locaties oversteken (van oost naar west en vice versa): op het Europaplein, ter hoogte van de Australiëlaan en ter hoogte van de Hollantlaan. Daarnaast ligt er in het midden van het gebied nog een aparte voetgangersbrug die het gebied verbindt met de tramhalte, bushalte in zuidelijke richting en de parallelweg aan de westzijde.

Deelgebied 6 wordt voor de fiets ontsloten via vrijliggende fietspaden aan de zijde van het Merwedekanaal op de Zeehaenkade, aan de westzijde via de Europalaan Zuid en aan de noordzijde via de Beneluxlaan. Fietzers richting het Centrum kunnen gebruik maken van de Socratesbrug, (in de toekomst) de nieuwe bruggen ter hoogte van deelgebied 5 en verder noordelijk de Balijebrug. Er loopt ook een fietsoversteek langs de A12 over het Merwedekanaal, maar deze is niet aantrekkelijk vanwege de steile klim omhoog en omlaag en smalle strook direct naast de parallelbaan van de A12. De enige plek waar je met de fiets en te voet van en naar Westraven en Nieuwegein kan, is op dit moment alleen langs het Merwedekanaal onder de A12 door via de Winthontlaan.

Openbaar vervoer

Ten westen van deelgebied 6 ligt op de Europalaan een halte van de sneltram Utrecht - Nieuwegein/IJsselstein (SUNIJ-lijn). Deze lijn loopt via Kanaleneiland naar Utrecht Centraal en verder door naar het Utrecht Science Park. Ook ligt op de Europalaan-zuid een bushalte waar buslijnen 34 (naar Zeist, via Science Park en Westraven), 65 (naar Utrecht CS en Nieuwegein), 74 (naar Zeist via Utrecht CS en Vianen via Jutphaas), 77 (naar Bilthoven, via Utrecht CS en Nieuwegein via Galecop) en 85 (naar Utrecht CS en Leerdam) halteren. Aan de noordzijde op de Beneluxlaan halteren de buslijnen 10 (naar Lunetten en Leidsche Rijn via Papendorp) en buslijn 34 (naar Westraven en Zeist via Science Park).

Parkeren

Deelgebied 6 kent een groot parkeerareaal. In totaal zijn er in deelgebied 6 bijna 4.000 parkeerplaatsen verspreid door het gebied. Een groot deel van de parkeerplaatsen zit in gebouwde parkeervoorzieningen. Van der Valk en Holland Casino hebben samen bijna 1.000 parkeerplaatsen in de zuidelijke strook. Tegenover Holland Casino aan de andere zijde van de Winthontlaan staat langs het water een parkeergebouw met bijna 750 parkeerplaatsen behorend bij de naastgelegen kantoren. Op de grote kavel aan de Europalaan in het middengebied met de vier 'stervormige' gebouwen is ruimte voor zo'n 800 auto's. In de noordelijke strook staat nog een parkeergebouw met 550 parkeerplaatsen ten behoeve van het naastgelegen kantoorprogramma. Voor de openbare parkeerplaatsen geldt gereguleerd parkeren.

Groen en water

Binnen het plangebied is een beperkt aantal groenvoorzieningen te vinden in de vorm van enkele bomenrijen (voornamelijk populieren), wegbegeleidend groen, bermen en enig groen op

bedrijventerreinen.

Het Merwedekanaal is de enige watergang die voorkomt nabij het plangebied. Deze watergang vormt de oostelijke rand van het plangebied.

3.3 Conclusie

Het plangebied ligt in de Merwedekanaalzone. Op dit moment heeft het terrein nog een bedrijfsfunctie, maar deze wordt getransformeerd naar een hoogstedelijk woongebied met voorzieningen. In de Planbeschrijving (Hoofdstuk 4) wordt toegelicht hoe het transformatieproces van bestaand naar de nieuwe omvang van de totale bedrijvigheid en voorzieningen is voorzien.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Organische transformatie

Kenmerkend voor het plangebied is de levendige bedrijvigheid en mix aan tijdelijke functies. Om van de huidige situatie tot het eindbeeld te komen is een zogenaamde organische gebiedsontwikkeling voorzien. Er is geen harde deadline of in jargon een 'tijdvak'. Wel is er een helder idee bij het eindbeeld. Het eindbeeld is met bepaalde uitgangspunten vastgelegd, zoals het totaal aantal woningen, woningbouwcategorieën en gewenste (maatschappelijke) voorzieningen. Realistisch is dat de ontwikkeling in stappen of gefaseerd verloopt, waarbij bepalend welke partijen nu danwel later energie en inspiratie hebben in combinatie met de juiste marktomstandigheden.

De eerste fase in het oostelijk deel van deelgebied 6 bestaat overwegend uit een mix van kantoren, bedrijfsruimtes en minder goed functionerend en leegstaand vastgoed. De gemeente heeft een kleine 30% eigendom en het overige eigendom is versnipperd over circa 10 private grond- en vastgoedeigenaren waarvan een beperkt aantal professioneel gebieds- of projectontwikkelaar is.

Het instrument onder de Omgevingswet dat hierbij past is een omgevingsplan zonder tijdvak. Een omgevingsplan zonder tijdvak kent meerdere activiteiten op 1 locatie. De huidige activiteit en de gewenste (toekomstige) activiteit. Dat betekent dat de huidige activiteiten door kunnen blijven gaan, maar dat bedrijven niet kunnen uitbreiden. Functies die niet mengbaar zijn met wonen zijn sowieso niet toegestaan. Door het voeren van een actief grondbeleid door het gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten stimuleert de gemeente de transitie naar de gewenste functies. In een omgevingsplan zonder tijdvak is er geen fasering vastgelegd, dat betekent flexibel zijn en kansen kunnen pakken. Al lijkt het logisch om te ontwikkelen van noord naar zuid; dus vanuit deelgebied 5 verder werken naar deelgebied 6.

4.1.2 Programma

De gemeente heeft het plan om het oostelijk deel van Merwedekanaalzone deelgebied 6, te herstructureren tot een hoogstedelijk woon- en werkgebied op organische wijze. In deze wijk komt een mix van woningbouw, bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Binnen het plangebied worden maximaal 2.050 woningen gerealiseerd, en is er ruimte voor maximaal 17.000 m² bedrijfsvloeroppervlak, 7.800 m² maatschappelijke voorzieningen en 2.250 m² detailhandel in (niet) dagelijkse artikelen, dienstverlening en horeca. Daarnaast richt het omgevingsplan zich op de realisatie van groen en ecologie door middel van de aanleg van onder andere het Merwedepark en langzaam verkeersverbindingen in een inrichting waarbij de auto zo veel als mogelijk uit het straatbeeld verdwijnt. De openbare ruimte is optimaal ingericht voor voetganger en fietser, met ruimte voor ontmoeting en verblijf.

Optimalisatie programma

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) wordt uitgegaan van het realiseren van circa 1500 - 1700 woningen voor fase 1. Op basis van deze uitgangspunten is er circa 158.500 - 175.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan ontwikkelruimte. Met bovengenoemde differentiatie betekent dit maximaal 1700 woningen en 20.000 m² aan werkprogramma en voorzieningen. Dit programma zou een aanzienlijk financieel tekort opleveren. In de periode na vaststelling van de NvU is een aantal atelierssessies gehouden waarin wij door ontwerpend onderzoek naar optimalisaties zochten. De doelen en kaders uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone zijn daarbij leidend. Tegelijk vraagt deelgebied 6 om een eigen benadering: het is een organische ontwikkeling waarbij, anders dan in de deelgebieden 4 en 5, altijd gewerkt wordt in bestaand gebied. We hebben tijdens de atelierssessies onderzocht welk stedenbouwkundig principe het best past bij deelgebied 6, fase 1. Om te komen tot een verkeersneutrale ontwikkeling is gezocht naar een gebalanceerde programmamix inclusief extra woonprogramma dat past binnen de verkeerskundige kaders van de PlanMER Omgevingsvisie MWKZ. Dit betekent dat de extra woningen een lagere parkeernorm moeten hebben. De grens van een lagere parkeernorm ligt bij circa 55 m². Dit sluit aan op de keuze voor woningen van het middensegment (zowel huur als koop) met een gemiddelde grootte van circa 50 - 55 m² groot. Dit geldt ook voor studentenwoningen. Deze typologieën woningen sluiten goed aan bij uw ambities voor deelgebied 6 en het zorgt ook voor een goede mix van de verschillende doelgroepen in het gebied. Ook lukt het op deze wijze om meer woningen te realiseren, waarbij de

verkeersgeneratie niet toeneemt.

Door een gewijzigde stedenbouwkundige opzet is het goed mogelijk om programma toe te voegen. Door het vergroten van de ontwikkelvelden, kan bij gelijke dichtheid meer programma worden gerealiseerd.

Het pand aan de Eendrachtlaan 100 - 260 (Urban Flex) en directe omgeving vormt het hart van de ontwikkeling. Dit kan gemarkeerd worden met een bijzonder gebouw. Op, over of aan het bestaande pand.

De zuidzijde van deelgebied 6 (westzijde Winthontlaan en directe omgeving) ligt in de kern van de A12-zone. Het is hier stedenbouwkundig goed mogelijk om te verdichten en om incidenteel hoger te bouwen (maximaal 70 meter) dan de Omgevingsvisie MWKZ toelaat. Een voorbehoud is wel dat bouwen in deze zone complex en kostenverhogend is. Geluid is namelijk een bepalende factor voor het type woningen dat hier gebouwd wordt.

Principes

Deelgebied 6 brengt wonen, werken en recreëren bij elkaar. Passend bij de route naar gezond stedelijk leven wordt dit deel van de Merwedekanaalzone een plek voor iedereen. Waar nu werken domineert en verharding het beeld bepaalt, ontstaat stap voor stap een groene, gemengde stadswijk waar een fijne woonomgeving samengaat met behoud en versterking van werkgelegenheid in de volle breedte.

De aanpak voor heel Merwedekanaalzone deelgebied 6 (MWKZ6) is erop gericht om nieuwe woon- en werkmilieus toe te voegen in een groene, autoluwe setting, zonder daarmee de bestaande werkomgeving, woningbouw en recreatieve voorzieningen in hun functioneren te belemmeren. Sterker, door de toevoeging van publieke programma's in gebouwen en in een opgefriste openbare ruimte, worden deze programma's verder versterkt. Een geleidelijke en adaptieve strategie biedt ruimte voor organische ontwikkeling op basis van marktinitiatieven, zonder daarmee scherpe kaders uit het oog te verliezen. Iedere stap in de ontwikkeling moet uiteindelijk bijdragen aan het overkoepelend doel om een samenhangende, aantrekkelijke en duurzaam gemengde woon-werkomgeving te realiseren.

De goede dingen behouden en beschermen we, ook als drager voor identiteit, de zwakkere elementen transformeren we zodat een nieuw en aangenaam leefgebied ontstaat, met respect voor de geschiedenis maar met focus op een gezonde toekomst. Al ligt de primaire focus nu op het oostelijk deel van het gebied, houdt deze gebiedsvisie oog voor een verdergaande heroriëntatie op heel MWKZ6, passend bij de ontwikkeling van Groot Merwede.

De bestaande toegangen voor autoverkeer aan de Europalaan blijven behouden. Hieraan gekoppeld liggen de programma's met een grote parkeer- en expeditievraag. Dieper het gebied in is de auto vooral te gast of zelfs helemaal niet toegelaten, ter versterking van het verblijfsklimaat. Parallel aan deze 'inprikkers' liggen de twee toegangen voor fietsers, aansluitend op het stelsel van de nieuwe oost-west lijnen in Utrecht Zuidwest. Langs het kanaal ligt een recreatieve en ecologische groenzone, het Oeverpark, als onderdeel van het Rondje Stadseiland. Hierin is eveneens een fietsroute opgenomen. Het hart van het gebied ligt op de knik in de ruimtelijke structuur, de plek waar ooit de 'Zweminrichting De Liesbosch' lag, precies waar ook het kanaal op z'n ruimst is. Een grote groene ruimte, omzoomd door publieke programma's in de plinten, werkt als sociale condensator voor alle mensen die in het gebied wonen, werken, ontspannen en elkaar ontmoeten.

De overgangszone in het hart van MWKZ6 wordt een hybride ruimte gericht op verblijf, activiteit en versterking van groen, met een veel kleinere rol voor de auto dan nu. Op de kruisingen met de oost-westverbindingen liggen de belangrijkste maatschappelijke functies, goed bereikbaar en goed zichtbaar voor iedereen. Het gebied zal intensief worden gebruikt en compact bebouwd, maar met voldoende ruimte voor verblijf en respect voor mens en dier. Alle woningen hebben recht op een boom, de zon en voldoende rust in de directe omgeving. Alle bedrijven hebben de ruimte om tot wasdom te komen, te doen waar ze goed in zijn en hier te wortelen.

Woningen zijn direct herkenbaar als woongebouw om, zeker in het begin, hun plek als woning op te eisen, in een gebied dat nu nog maar weinig wonen herbergt. Zo wordt de buurt een verzameling van grote 'Häuser', stadsgebouwen of woonpaleizen die samen karakter geven aan MWKZ6, zonder te detoneren met de grote gebouwen die nu al grote delen van het gebied bepalen, en dat nog lange tijd zullen doen. Wat nog maar lastig kan op het niveau van de individuele woning, kan wel op

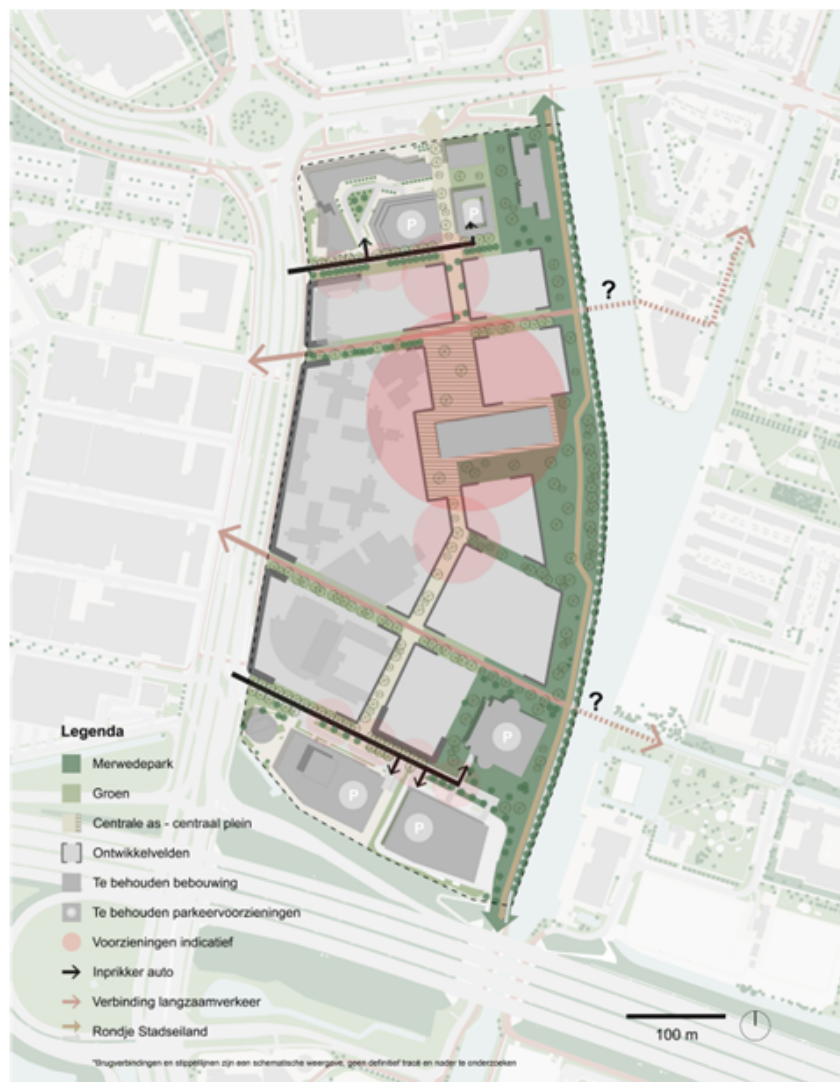
de schaal van het grote 'Haus'. Een eigen karakter, een fraaie entree, hoogwaardige techniek en dingen die je alleen niet meer hebt. Met een maat die voldoende draagvlak biedt voor collectieve voorzieningen, zonder te groot te zijn om een eigen gemeenschap te kunnen worden. En in alles stevig genoeg om het te kunnen bolwerken in een omgeving waar wonen nog niet vanzelfsprekend is.

De grote gebouwen staan altijd met hun voorkant aan de openbare ruimte die niet groter dan nodig is; door verschuiving en verdraaiing ontstaan daar toch steeds plekken die er toe doen. Aan de binnenzijde krijgt ieder gebouw zijn eigen ruime achtertuin, altijd voor iedere bewoner bereikbaar en beschikbaar, veilig en beschut. Geen enkel woongebouw heeft een eenvoudig plat dak maar altijd een kap in wat voor vorm dan ook, om het eigen karakter als 'woonhuis' te onderstrepen. En alle kleuren zijn licht van toon, om ruimte te maken en het vele groen eruit te laten springen. Gebouwen staan stevig op de grond, de gevel heeft extra diepte en vooral de plint is rijk van materiaal. Gevels zijn nooit vlak en gebouwen spreken alzijdig, zonder rondom hetzelfde te hoeven zijn. Ook de werkgebouwen tonen zich eigenzinnig en vertellen waar zij voor staan. Robuust en op de goede plek, als de goede buur waar je wederzijds altijd op hoopt. Samen maken al deze gebouwen, groter en kleiner van maat maar altijd groot in uitstraling en karakter, de fijne en vooral groene buurt die MWKZ6 zal zijn.

Wij kiezen ervoor de ontwikkeling niet tot in detail te beschrijven in een uitgewerkt Stedenbouwkundig Plan. Op basis van een beperkt aantal scherpe regels, vastgelegd in beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan, komt MWKZ6 stapsgewijs tot stand dankzij een breed scala aan partijen, die ieder voor zich een bijdrage willen leveren aan de realisatie van dit gebied.

4.1.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten





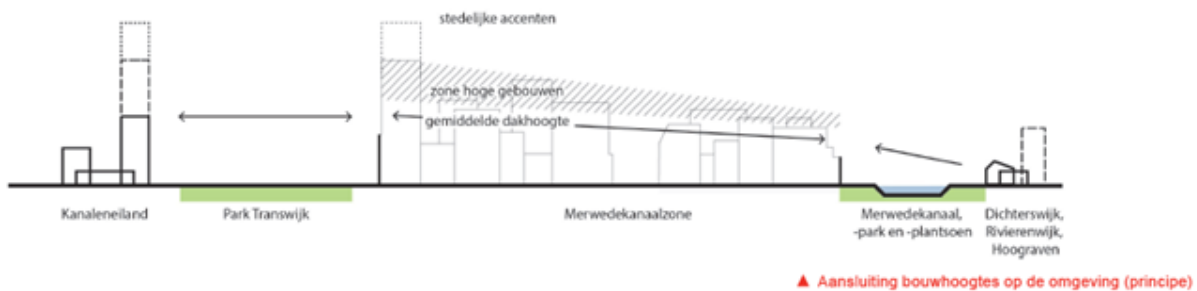
▲ Raamwerkkaart

Het Merwedepark, dat onderdeel uitmaakt van 'Rondje Stadseiland' wordt vanuit deelgebied 5 doorgetrokken naar deelgebied 6. Het park kent een wisselende breedte langs het kanaal, minimaal 29 meter, grotendeels 35 meter en soms meer dan 50 meter. Dit 'Oeverpark', met een totale lengte van circa 12 kilometer, heeft een betekenis op de schaal van heel Utrecht Zuidwest. Onderdeel van het Merwedepark is een zogenaamd 'pocketpark' van minimaal 1,3 hectare, centraal gelegen in het plan. Het pocketpark is de centrale plek in deelgebied 6, fase 1, hier is ruimte voor ontmoeting, sport en spel in een groene omgeving.

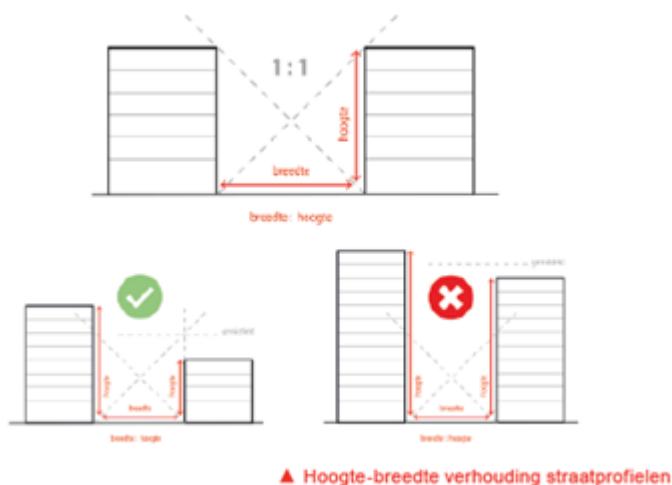
Rondom het toekomstige pocketpark komt een concentratie van functies, zowel maatschappelijk als bedrijfsmatig (publieksgericht). Ook horeca is goed denkbaar aan het pocketpark. Aan de noordzijde van het pocketpark ligt het gebouw van Urban Flex (zie ook hierboven Raamwerkkaart uit de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6). Intentie is dit gebouw te behouden en te laten samensmelten met een nieuw gebouw tot een markant gebouw op een markante plek. Het pand van Urban Industrial is het oudste pand in deelgebied 6, fase 1 en is onderdeel van de betonfabriek die hier ooit heeft gestaan, waarmee woningen in Kanaleneiland zijn gebouwd. Het gebouw van Urban Industrial staat op een markante plek, aan het toekomstige 'pocketpark'; behoud ervan kan dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan bovengenoemde ambities. Om het gevoel van openheid en ruimte rondom het pocketpark te vergroten, is ervoor gekozen de bebouwing die het pocketpark begrenst relatief laag te houden. Mocht behoud van het huidige pand niet mogelijk blijken, dan bestaat de mogelijkheid om een nieuw volume terug te bouwen, tot 9 meter hoogte. Los daarvan bestaat de mogelijkheid om hier een 'accent' toe te voegen tot 43 meter hoog. De hoogte van 9

meter voor een nieuw gebouw is gekozen om het gevoel van ruimte rond het pocketpark te bewaren en om af te dwingen dat er invulling wordt gegeven aan de wens om gebouwen met een verschillende 'korrel' een plek te geven in deelgebied 6. We willen een 'verzameling gebouwen' realiseren in deelgebied 6, verschillend van grootte en hoogte.

De nieuw te realiseren gebouwen variëren in hoogtes. Aan de zijde van het Merwedekanaal zijn gebouwen tot 8 bouwlagen mogelijk, met accenten tot 10 bouwlagen. In het gebied hierachter zijn gebouwen mogelijk tot 10 bouwlagen, met accenten tot 14 bouwlagen. Op de Propertizelocatie, achter het bestaande parkeergebouw zijn gebouwen mogelijk tot 13 bouwlagen, met accenten tot 18 bouwlagen. Op het zuidelijk deel van deze locatie is een zogenaamd 'stedelijk accent' tot 70 meter hoog mogelijk. Rondom het pocketpark is de bebouwing relatief laag, om een goede bezonning van het park en een interessant gelaagd stadsbeeld te waarborgen.



In het gebied wordt in een hoge dichtheid gebouwd. Een goede bezonning van zowel openbare ruimte (pleinen, parken, tuinen) als van woningen, is van groot belang. Straatbreedtes en de hoogte en bijbehorende breedte van aangrenzende gebouwen zijn daarin een essentiële factor. Door straten te realiseren die een gemiddelde hoogte-breedteverhouding hebben van 1 op 1 worden ongewenste donkere straten voorkomen. Eisen aan de minimale bezonning voor openbare ruimte en woningen, zorgen voor voldoende direct zonlicht.



De bebouwing in deelgebied 6 kan worden gelezen als een 'verzameling van gebouwen' van verschillende omvang en hoogte, in aansluiting op de reeds aanwezige bebouwing in deelgebied 6. Hierin onderscheidt het zich van Merwede (deelgebied 5) waarin het halfgesloten bouwblok als uitgangspunt is gekozen, met blokken die bestaan uit een aaneenschakeling van 'panden'.

Het hart van het gebied wordt gevormd door het pocketpark en de hieraan gelegen bebouwing. Hier bevindt zich een belangrijk deel van het maatschappelijk programma en van het publiekgerichte bedrijfsprogramma. Bedrijfsprogramma met een meer stadsverzorgende taak is gelegen aan de zogenaamde 'inprikkers': de Winthontlaan en de Vliegend Hertlaan. Op de plekken waar de Eendrachtlaan de twee langzaam verkeerroutes kruist, wordt ruimte gezocht om niet-woonprogramma te realiseren. De Eendrachtlaan wordt zo een levendige straat, waar de auto zo veel als mogelijk uit het straatbeeld verdwijnt.

De ruimtes tussen de nieuwe en bestaande gebouwen die niet openbaar zijn, geven bewoners een

gevoel van geborgenheid en gezamenlijkheid. Ook deze plekken zijn toegankelijk, maar de bezoeker voelt zich te gast.

In de Nota van uitgangspunten en de vervolgens vastgestelde optimalisatie wordt uitgegaan van een gezonde mix aan doelgroepen en bewoners.

Hierbij wordt binnen het plangebied uitgegaan van 34% sociale huur, 30% middensegment en 36% vrije sector. 65% worden 1-2 persoonshuishoudens (starters, ouderen, studenten (zelfstandig), huishoudens zonder kinderen), 30% meerpersoonshuishoudens (gezinnen) en 5% overige huishoudens (CPO, woongroepen, friendswoningen en onzelfstandige studenteneenheden).

In de uitwerking wordt bijzondere aandacht besteed aan het stimuleren van de gemeenschapszin, het bevorderen van ontmoeting en het realiseren van een beweegvriendelijke omgeving.

Om een levendige mix te creëren in het oostelijk deel van Merwedekanaalzone deelgebied 6 wordt hier naast woningen 17.000 m2 bedrijvigheid gerealiseerd en 2.250 m2 aan commerciële voorzieningen ((niet) dagelijkse detailhandel, horeca, dienstverlening e.d.). Daarnaast worden er in het plangebied een basisschool, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, gezondheidscentrum en een buurtcentrum gerealiseerd.

Een nadere uiteenzetting van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan voorliggend plan zijn te vinden in de Nota van uitgangspunten deelgebied 6, fase 1 en de documenten behorend bij de optimalisatie.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

4.2.1.1 Inleiding

De transformatie van deelgebied 6 fase 1 wordt autoluw ontwikkeld. Deelgebied 6 is in de toekomstige visie met uitzondering van de inpridders Vliegend Hertlaan en Winthontlaan zo veel als mogelijk autovrij ingericht. Toegang tot de rest van het gebied is strikt gereguleerd door middel van ontheffingen. De inpridders vormen de toegangswegen vanaf de Europalaan naar de collectieve parkeervoorzieningen. Voor fase 1 blijft de huidige ontsluitingsstructuur en verkeerscirculatie nog gehandhaafd. Uitzondering hierop is de Zeenhaenkade, die bij de realisatie van het oeverpark de doorgaande functie voor het autoverkeer verliest. Deze paragraaf gaat in op de effecten van de ontwikkeling van het plangebied op de bereikbaarheid. Daarbij komen de diverse vervoerswijzen aan de orde: voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en autoverkeer.

Utrecht kiest voor duurzame en ruimte-efficiënte mobiliteit. Mobiliteit die de in onze stad beschikbare verkeersruimte efficiënt benut: lopen, fietsen, gedeeld gebruik van vervoersmiddelen en gebruik van het openbaar vervoer. We stimuleren Utrechters, maar ook de mensen die onze stad bezoeken of hier werken om waar mogelijk voor duurzame mobiliteit te kiezen. Lopen, fietsen of reizen met het OV moet daarom voor iedereen eenvoudig, snel en comfortabel zijn. Alleen als het nodig is gebruik je de auto. Juist bij grotere verdichtingslocaties is het belangrijk dat hier de auto niet domineert over de ruimtelijke kwaliteit (ruimte voor groen en verblijven, oversteekbaarheid, geluidskwaliteit, verkeersveiligheid). Dit betekent dat een verhoudingsgewijs laag autogebruik nodig is en dat de infrastructuur voor autoverkeer een goede inpassing krijgt.

Eén van de uitgangspunten in de Omgevingsvisie deel 2 en de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6 is om de verkeersgeneratie van en naar deelgebied 6 te beperken, om zodoende binnen de beschikbare verkeersruimte te blijven wat een goede bereikbaarheid waarborgt: autoluw ontwikkelen van fase 1 van deelgebied 6.

Voor de Merwedekanaalzone is een nieuwe mobiliteitsstrategie ontwikkeld, die aansluit bij de principes van het gemeentelijk Mobiliteitsplan 2040. Deze aanpak maakt het goed mogelijk om in de Merwedekanaalzone te wonen zonder een eigen auto voor de deur. De mogelijkheden om te lopen, fietsen of het OV te gebruiken zijn hier goed en de dagelijkse voorzieningen zijn nabij. Deze omslag in mobiliteit is nodig om onze snelgroeiende stad gezond en bereikbaar te houden en om ruimte te maken voor duurzame en gezonde binnenstedelijke herontwikkeling. Het plan voor de ontwikkeling van de 1e fase van deelgebied 6 sluit aan op de hogere doelen van de gemeentelijke mobiliteitsmaatregelen:

- Zorgen voor een goede (economische) bereikbaarheid voor wonen, werken en voorzieningen. Het gaat hier onder andere ook om logistieke verkeersstromen.
- Zorgen voor een sociale en gezonde stad. Dit impliceert een hoofdrol voor lopen en fietsen, de gezondste vormen van mobiliteit, die bovendien bijdragen aan levendigheid en sociale veiligheid

op straat.

- Zorgen voor een duurzame stad. Ook hier gaat het om het stimuleren van duurzame en energiezuinige vormen van mobiliteit, zoals lopen, fietsen en (elektrisch) openbaar vervoer.
- Zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt om het stimuleren van ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en openbaar vervoer). Onnodig autogebruik moet worden beperkt vanwege het grote ruimtebeslag van infrastructuur en stallingsvoorzieningen.

Dit alles moet gebeuren met effectieve en efficiënte inzet van financiële middelen en leiden tot een goede doorstroming van het openbaar vervoer en het zo optimaal mogelijk benutten van infrastructuur (dubbelgebruik van parkeervoorzieningen, efficiënt benutten van capaciteit van kruispunten).

4.2.1.2 Uitgangspunten Merwedekanaalzone deelgebied 6

Uitgangspunt in de Mobiliteitsstrategie van de Merwedekanaalzone is het STOMP-principe, oftewel Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en Deelmobiliteit en tot slot de Privéauto, in die volgorde van prioriteit. Het is essentieel dat het mobiliteitsbeleid leidt tot minder doorgaand autoverkeer langs de Merwedekanaalzone en dat de Merwedekanaalzone minder autoverkeer veroorzaakt dan bij regulier mobiliteitsbeleid. Dit vergt onder andere een modal shift naar lopen, fietsen en openbaar vervoer en het benutten van de kansen van deelmobiliteit.

De hoofdprincipes voor de ambitieuze mobiliteitsstrategie voor de Merwedekanaalzone komen overeen met de visie en ambitie in het gemeentelijk Mobiliteitsplan 2040. Die zijn gebaseerd op het bewuste en onbewuste besluitvormingsproces van reizigers. Op elke trede van het besluitvormingsproces moet mobiliteitsbeleid de reiziger helpen bij de gewenste keuzes:

- Een goed ruimtelijk ontwerp is de beste vorm van mobiliteitsbeleid, oftewel: een aanpak bij de bron. Een helder ruimtelijk concept is medebepalend voor de mobiliteitsvoorkeuren van de gebruikers.
- Een goede opzet van de fysieke mobiliteitsnetwerken en een bijpassende straatinrichting ondersteunt de gebruikers in de prioriteitsvolgorde lopen-fietsen-openbaar vervoer-auto.
- Niet infrastructurele maatregelen zoals mobiliteitsmanagement en dynamisch verkeersmanagement dragen bij aan de vervoerskeuze en de geleiding van verkeersstromen.
- De gebruiker staat centraal, maar wel binnen randvoorwaarden van een gezonde, leefbare en ruimte-efficiënte stad.

In de vraag naar mobiliteit wordt voorzien door een innovatief mobiliteitsconcept dat bestaat uit:

- dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand;
- een autoluwe en deels autovrije inrichting van de openbare ruimte;
- een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk;
- hoogwaardig openbaar vervoer (HOV);
- deelmobiliteit (idealerweise ontsloten via een of meer Mobility as a Service (MaaS)-diensten), beschikbaar en goed vindbaar in het gebied;
- betaald parkeren in de omliggende wijken;
- Parkeren op Afstand;
- Beperkte capaciteit aan parkeerplaatsen voor het nieuwe programma in de 1e fase van deelgebied 6.

4.2.1.3 Voetgangers

De voetganger staat centraal. Het plangebied wordt autoluw door alleen bestemmingsverkeer toe te staan, zoals deelauto's en bevoorrading. Het aantal parkeerplaatsen in het gebied wordt beperkt en in centrale parkeervoorzieningen, direct aan de inpridders Vliegend Hertlaan en Winthontlaan gelegen, voorzien. De rest van het gebied wordt zoveel mogelijk autovrij. Zo is het mogelijk om binnen het plangebied meer ruimte te creëren voor voetgangers en fietsers. Er komen twee nieuwe fietsverbindingen in oost-west richting door het gebied. De routes worden begeleid door groen en bomen (die tevens een ecologische verbinding vormen) en hebben een herkenbaar en continue profiel waar de bebouwing grotendeels in de rooilijn staat. Ze verbinden deelgebied 6 met de omgeving: de Europalaan Zuid en het oeverpark langs het Merwedekanaal maar ook de aangrenzende wijken Kanaleneiland en Woonboulevard.

De maat van de Europalaan Zuid en de hoeveelheid verkeer maakt het een barrière. Fietsers en voetgangers kunnen de Europalaan Zuid op drie locaties oversteken (van oost naar west en vice versa) op een met verkeerslichten geregelde oversteekvoorziening: op het Europaplein, ter hoogte van de Australiëlaan en ter hoogte van de Hollantlaan. Daarnaast ligt er in het midden van het gebied nog een aparte voetgangersbrug die het gebied verbindt met de tramhalte, bushalte in

zuidelijke richting en de parallelweg aan de westzijde.

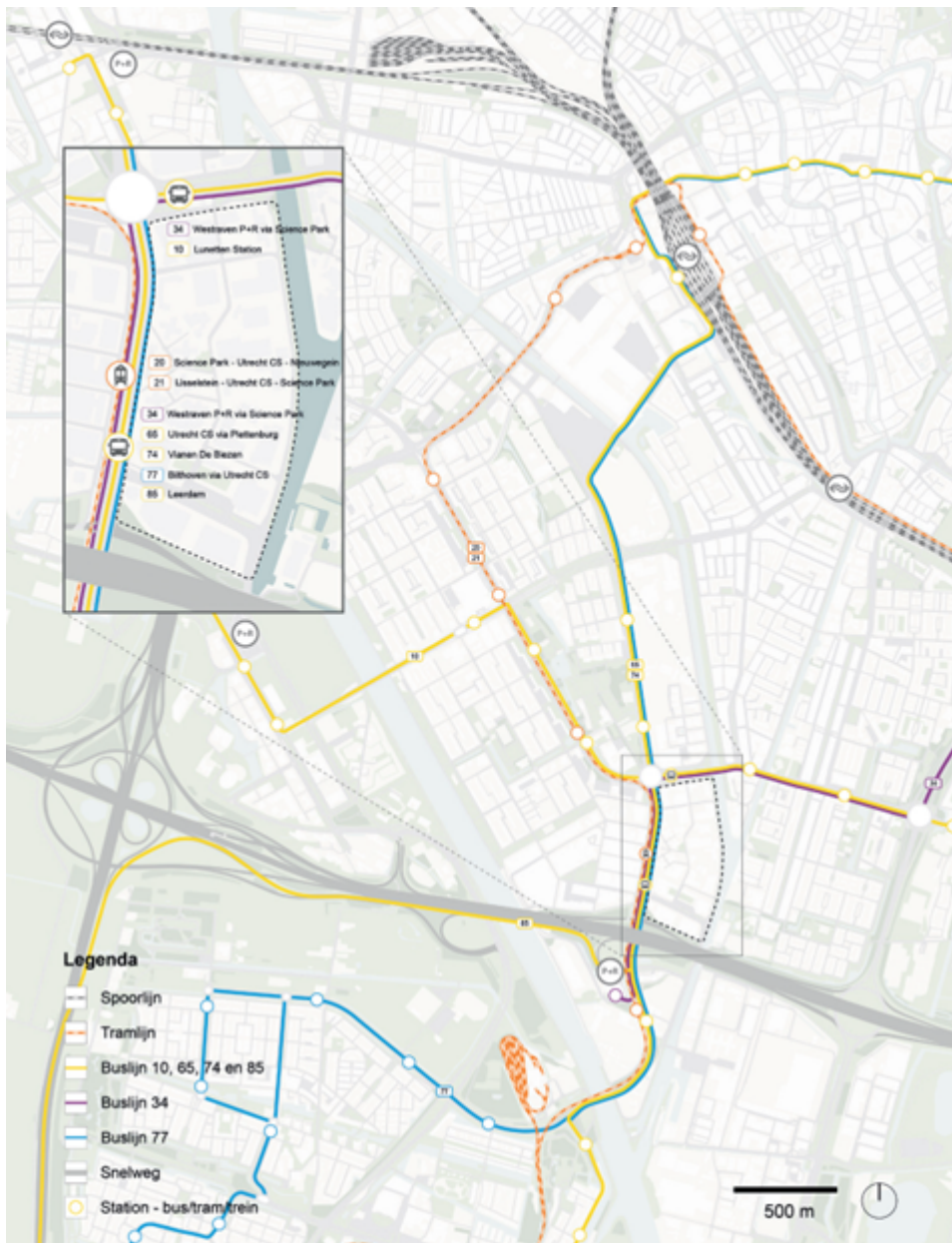
4.2.1.4 Fietzers

Deelgebied 6 wordt voor de fiets ontsloten via vrijliggende fietspaden aan de zijde van het Merwedekanaal, de Europalaan Zuid en de Beneluxlaan. Fietzers richting het Centrum kunnen gebruik maken van de Socratesbrug, (in de toekomst) de nieuwe bruggen ter hoogte van deelgebied 5 en verder noordelijk de Balijebrug. Er loopt ook een fietsoversteek langs de A12 over het Merwedekanaal, maar deze is niet aantrekkelijk vanwege de steile klim omhoog en omlaag en smalle strook direct naast de parallelbaan van de A12. De enige plek waar je met de fiets en te voet van en naar Westraven en Nieuwegein kan, is op dit moment langs het Merwedekanaal onder de A12 door via de Winthontlaan. De inpandige fietsenstalling wordt logisch gepositioneerd en zijn gemakkelijk te bereiken.

4.2.1.5 Openbaar Vervoer

Ten westen van deelgebied 6 ligt op de Europalaan Zuid een halte van de sneltram Utrecht - Nieuwegein/IJsselstein (SUNIJ-lijn). Deze lijn loopt via Kanaleneiland naar Utrecht Centraal en verder door naar het Utrecht Science Park.

Ook ligt op de Europlaan-zuid een bushalte waar buslijnen 34 (naar Zeist, via Science Park en Westraven), 65 (naar Utrecht CS en Nieuwegein), 74 (naar Zeist via Utrecht CS en Vianen via Jutphaas), 77 (naar Bilthoven, via Utrecht CS en Nieuwegein via Galecop) en 85 (naar Utrecht CS en Leerdam) halteren. Aan de noordzijde op de Beneluxlaan halteren de buslijnen 10 (naar Lunetten en Leidsche Rijn via Papendorp) en buslijn 34 (naar Westraven en Zeist via Science Park).



4.2.1.6 Auto

Deelgebied 6 is voor autoverkeer toegankelijk vanaf de Europalaan Zuid via de twee inprikkers, de Winthontlaan en de Vliegend Hertlaan. De noord-zuidverbinding binnen het gebied, de Eendrachtlaan, wordt met enkele uitzonderingen in de verdere toekomst (als onderdeel van fase 2) omgezet tot een autovrije zone, rekening houdend met incidenteel verkeer t.b.v. expeditie, onderhoud en gehandicapten, vergelijkbaar met de toegang tot het binnengebied in deelgebied 5. Aangezien er nu nog parkeergarages aan de Eendrachtlaan liggen die het bestaande en te handhaven kantoorprogramma bedienen, kan de Eendrachtlaan nog niet autovrij worden gemaakt. Autoverkeer dat het gebied verlaat doet dat via de Vliegend Hertlaan richting de Europalaan Zuid aan de noordzijde en vanuit de Winthontlaan richting het zuiden, onder de A12 door en via de Mauritiusslaan richting de Europalaan Zuid.



4.2.2 Parkeren

4.2.2.1 Inleiding

Uitgangspunt voor de transformatie van de 1e fase van deelgebied 6 is dat het gebied op termijn transformeert naar een autoluwe, gemengde stadswijk. Het huidige gebied is echter ontwikkeld volgens een andere filosofie en opzet, en voor een groot deel gerealiseerd zonder dat daarbij maximale parkeernormen golden. Op dit moment geldt in deelgebied 6 parkeerregulering conform de B1-normering van het gemeentelijke parkeerbeleid. De ambitie is om dit nog verder aan te scherpen tot een A2-normering, waarbij ook nog verdere kortingen worden toegepast conform de mogelijkheden van de maatwerkregeling in het parkeerbeleid. Dat vraagt echter een transformatie van het gebied die verder gaat dan wat nu mogelijk is. Daarom wordt nu wel voorgesorteerd op de toekomst door binnen het gebied van de 1e fase alleen het aantal parkeerplaatsen beschikbaar te stellen aan nieuwe gebruikers conform de A2-normering maatwerk. Om de transitie te faciliteren wordt het verschil tussen deze strengere normering en de huidige vigerende B1-normering gefaciliteerd op afstand door middel van Parkeren op Afstand in de P+R Westraven en/of op termijn de Mobiliteitshub XL in Papendorp. Bij eventuele her of- doorontwikkeling kan de sprong naar het A regime gemaakt worden.

4.2.2.2 Berekening van de parkeerbehoefte van auto's: de parkeereis

Het exacte aantal parkeerplaatsen dat in de wijk zelf beschikbaar wordt gesteld aan bewoners en gebruikers van de nieuw te ontwikkelen blokken wordt bepaald aan de hand van de A2-normering in het gemeentelijk parkeerbeleid, waarbij korting op de parkeereis worden toegepast op basis van de beschikbaarheid van deelmobiliteit en extra fietsparkeerplekken. Zolang deelgebied 6 nog niet volledig is getransformeerd, wordt het verschil tussen de parkeereis conform A2- en B1-normering beschikbaar gesteld op afstand door middel van Parkeren op Afstand in de P+R Westraven en/of Mobiliteitshub XL.

Ten opzichte van de reguliere A2-parkeereis geldt een korting van 40% op het aantal parkeerplaatsen voor langparkeren door de inzet van (op basis van het gehanteerde programma) 75 deelauto's en een korting van 25% op de parkeereis voor kort- en langparkeren door de realisatie van extra fietsparkeervoorzieningen voor vaste gebruikers en bezoekers. Met deze extra fietsparkeerplekken wordt ook geanticipeerd op een A2 regime waarbij voor het percentage boven het reguliere beleid wordt ingezet op extra plaatsen voor elektrische fietsen, bakfietsen die in een A gebied vaak nodig zijn omdat men niet beschikt over een auto.

Er is momenteel - anders dan in deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone - nog geen korting op de parkeereis toegepast voor de inzet van Parkeren op Afstand, behalve dan het verschil tussen de parkeereis conform een A2-regime die we in het gebied willen faciliteren en de (huidige) B1-normering die geldt in het gebied. Dat verschil wordt op afstand in Westraven en/of Mobiliteitshub XL gefaciliteerd zolang deelgebied 6 nog niet volledig is getransformeerd.

Op basis van het gehanteerde programma zoals beschreven in de bijlage 4 van de motivering, bedraagt de totale parkeereis voor de transformatie van fase 1 van deelgebied 6 455 parkeerplekken, waarvan 75 voor deelauto's. Hierbij is rekening gehouden met dubbelgebruik tussen functies en tussen vaste gebruikers en bezoekers. Dit is op basis van een A2-normering en met toepassing van het beschreven maatwerk. Conform B1 normering zou de parkeereis in totaal 747 plekken bedragen, waarvan 75 deelauto's. Dat betekent dat maximaal 292 plekken beschikbaar moeten zijn voor Parkeren op Afstand (POA). Er is voldoende capaciteit beschikbaar op de maatgevende momenten (een gemiddelde donderdag) om POA-parkeren van zowel fase 1 van deelgebied 5 als van 1e fase van deelgebied 6 te accommoderen, uitgaande van een gemiddelde bezetting door die gebruikers op werkdagen van tussen de 60 en 70%. Dit is hoger dan de kentallen van het CROW aangeven.

4.2.2.3 Realiseren van voldoende parkeergelegenheid

Voor het parkeren voor de nieuwe ontwikkelingen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande parkeergebouwen van kantoren en andere functies die al in het gebied aanwezig zijn. Dat kan alleen wanneer de bestaande (veelal kantoor) gebruikers de voor hen beschikbare parkeerplekken gaan delen met de nieuwe gebruikers (veelal bewoners). Daar zijn de volgende parkeervoorzieningen die meervoudig, voor verschillende doelgroepen benut kunnen worden:

- De bestaande garage van Le Mirage aan de Vliegend Hertlaan met circa 550 plekken, die beoogd zijn voor kantoorgebruikers en nieuwe bewoners;
- De bestaande garage van DPC Vermeer aan de Winthontlaan met circa 740 plekken, die beoogd zijn voor kantoorgebruikers en nieuwe bewoners;

- De garage van Holland Casino met circa 600 plekken, die beoogd zijn om overdag op werkdagen in te zetten voor bezoekers aan het gebied wanneer er weinig casinobezoekers zijn.

In de avonden en weekenden zijn de garages van Le Mirage en DPC Vermeer ook voor bezoekers bruikbaar. De parkeerdruk in bovengenoemde parkeergarages ligt op werkdagen doordeweeks zelden boven de 75 procent. Dit is geconstateerd op basis van gesprekken met de eigenaren en door middel van locatiebezoek. De garage van Holland Casino is op werkdagen overdag (behoudens de vrijdagmiddag) nauwelijks in gebruik, geeft de eigenaar aan. Tijdens avonden en weekenden is de parkeerdruk in de garages van Le Mirage en DPC Vermeer op die momenten nihil. Dan is er dus ruim voldoende capaciteit.

Op basis van CROW kencijfers is de verwachting is dat de maximale vraag vanuit bewoners op werkdagen niet hoger dan 50-60% van de piekbehoefte van 455 ligt doordat bewoners die een auto bezitten deze naar verwachting veel zullen gebruiken om zelf naar werk te gaan. Dan is er dus voldoende capaciteit beschikbaar in het gebied. Er worden momenteel gesprekken gevoerd over de voorwaarden waaronder de plekken van bestaande partijen in het gebied beschikbaar zullen worden gesteld aan toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers van de wijk.

Er is ook een mogelijkheid om bepaalde parkeerbehoeften op straat langs de beide inprikkers te faciliteren. De doelstelling is om die alleen in te zetten voor specifieke doelen en doelgroepen, zoals laden en lossen t.b.v. het gebied, deelmobiliteit en gehandicaptenparkeren.

De parkeervoorzieningen die aan het middendeel van het gebied langs de Eendrachtlaan liggen zullen op termijn zoveel mogelijk verdwijnen wanneer fase 2, het gebied ten westen van de Eendrachtlaan, wordt herontwikkeld. Gebruikers van die delen van het gebied gebruiken dan ook de parkeergebouwen langs de beide 'inprikkers'. Zo wordt op termijn de ruimte gecreëerd om de Eendrachtlaan autovrij te maken en kan het gebied verder hoogwaardig ingericht kan worden. Tot die tijd blijft de inrichting in beginsel gehandhaafd.

4.2.2.4 Conclusie over het parkeren

De totale parkeereis voor de transformatie van deelgebied 6, fase 1 bedraagt 455 parkeerplaatsen. Deze zal voor het grootste deel worden opgelost in bestaande parkeergebouwen in het gebied, die daardoor zowel door bestaande (kantoor)gebruikers als door nieuwe inwoners en gebruikers van de wijk gebruikt zullen worden. Daarnaast is op straat langs de beide inprikkers beperkt ruimte voor het parkeren voor specifieke doelgroepen en -stellingen. Daarnaast worden er maximaal 292 Parkeren op Afstand abonnementen beschikbaar gesteld aan inwoners en medewerkers van de nieuwe bedrijvigheid van de 1e fase van deelgebied 6.

4.2.3 Stallen van fietsen

Fietsparkeren door bewoners gebeurt per blok, in gecombineerde fietsenstallingen (geen eigen berging per woning maar stallingen voor alle bewoners van een blok). Deze stallingen zijn afsluitbaar voor derden, om de (sociale) veiligheid te garanderen. Bij het bepalen van de fietsparkeereis wordt gebruik gemaakt van de vigerende fietsparkeernormen van de gemeente Utrecht, uit de Beleidsregels parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht. Daarbij wordt per blok extra fietsparkeercapaciteit voor bewoners gerealiseerd ter compensatie van de lagere autoparkeereis. Waar het toegepaste percentage afwijkt van de beleidsregel wordt extra ingezet op fietsparkeerplekken voor bakfietsen en elektrische fietsen. Op basis van het doorgerekende programma bedraagt dit in totaal 419 extra fietsparkeerplekken op 2.050 woningen en andere functies.

Evenals in deelgebied 5 ligt er in deelgebied 6 een opgave om tenminste een deel van het bezoekersfietsparkeren in pandig te organiseren en zodoende de openbare ruimte niet teveel te belasten. Het is vanuit het gebruik onwenselijk om bezoekers en bewoners te combineren in dezelfde stallingen. Op basis van het uiteindelijke voorzieningenprogramma, de bezoekersfietsparkeereis per woning zoals vastgelegd in de Beleidsregels parkeernormen fiets 2021 Gemeente Utrecht wordt de fietsparkeereis voor bezoekers bepaald. Daarbij wordt ook voor bezoekers rekening gehouden met extra fietsparkeerplekken door korting op de parkeereis voor auto's. Op basis van het ontwerp voor de openbare ruimte en blokken wordt bepaald welk deel in pandig en welk deel in de openbare ruimte kan landen. Voor de exacte fietsparkeereis voor bewoners en bezoekers geldt, dat deze pas definitief kan worden vastgesteld als het exacte programma dat wordt gerealiseerd helder is. Aangezien dit niet tot aanvullende (verkeers)knelpunten leidt, wordt ervoor gekozen om in dit Omgevingsplan geen absoluut aantal vast te leggen.

4.2.4 Verkeer

4.2.4.1 Inleiding

De Aanvulling op de Plan MER Merwedekanaalzone uit 2021 beschrijft welke scenario's en randvoorwaarden in het verleden zijn onderzocht voor wat betreft het garanderen van de bereikbaarheid van de Merwedekanaalzone bij het realiseren van de ambities zoals die zijn omschreven in de Omgevingsvisie deel 2. Een van de conclusies uit de Aanvulling op de Plan MER is dat de ontwikkeling van fase 1 van deelgebied 5 kan zonder negatieve bereikbaarheidseffecten, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden zoals die staan omschreven in de Omgevingsvisie als onderdeel van het mobiliteitsconcept. Om daar bovenop nog extra woningen kunnen toe te kunnen voegen (dus ook de ontwikkeling van fase 1 van deelgebied 6), zijn vooralsnog maatregelen nodig die buiten de reikwijdte van het mobiliteitsconcept vallen. De Aanvulling op de Plan MER omschrijft er op pagina 66 twee:

1. Aanvullende maatregelen op het vlak van OV, zoals de beoogde investeringen in de Merwedelijn.
2. Verkeersneutrale ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt door een transformatie van werk-naar woon georiënteerde programmering en niet leidt tot een hogere verkeersgeneratie in de spitsperiodes dan in de autonome situatie in 2035.

Met betrekking tot de eerste voorwaarde wordt momenteel toegewerkt naar een voorkeursvariant voor de realisatie van de Merwedelijn. Die is vooralsnog echter onvoldoende zeker op het moment van het opstellen van dit Omgevingsplan. Daarom is de opgave om de 1e fase van deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone verkeersneutraal te ontwikkelen zodat de transformatie er niet toe leidt dat de belasting op de maatgevende knelpunten in het netwerk verslechtert.

4.2.4.2 Gehanteerde uitgangspunten

De verkeersstudie is uitgevoerd op basis van de uitgangspunten die voor de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 zijn bepaald. Naast de bouwplannen (woningen en voorzieningen) is in verkeerscijfers rekening gehouden met de voorgenomen mobiliteitsstrategie voor de Merwedekanaalzone, zoals hierboven omschreven. Uitgaande van het mobiliteitsconcept voor de Merwedekanaalzone is in het kader van de Omgevingsvisie deel 2 met behulp van een specifiek voor de Merwedekanaalzone opgezet projectmodel doorgerekend wat de effecten zijn op de doorstroming op de relevante hoofdwegen in de nabijheid (zie bijlage).

Met behulp van het gemeentelijk verkeersmodel, VRU 3.5, is het ruimtelijke scenario beoordeeld. Het onderzochte scenario is de ontwikkeling van deelgebied 6 fase 1 met 2.050 woningen en het beoogde voorzieningenprogramma, zoals dat in het omgevingsplan is omschreven. Daarbij wordt verkeerskundig gerekend met een 'worst-case scenario', uitgaande van maximale automobilititeit om zodoende de mogelijke verkeerseffecten niet te onderschatten. Een nadere onderbouwing hiervan is beschreven in de Bijlage 4 Modelanalyse verkeer uitgangspunten en resultaten modelanalyse deelgebied 6.

Op basis van de modeluitgangspunten is op basis van bovengenoemd (worst-case) referentieprogramma een nadere detaillering voor het parkeren en de verkeersgeneratie van het ontwikkelgebied gemaakt. Hierbij zijn de beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk toegepast zoals hierboven beschreven.

Het programma dat mogelijk wordt gemaakt door dit Omgevingsplan leidt tot bepaalde verkeersgeneratie. Om te kunnen toetsen of daarbij sprake is van verkeersneutrale ontwikkeling moet die worden vergeleken met de autonome situatie. In de autonome situatie zijn alle zekere ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Voor deelgebied 5 is gerekend met de ontwikkeling van zowel fase 1 als 2, om de verkeerseffecten van deelgebied 6 volledig separaat te kunnen beoordelen. Voor het onderzoek is 2035 als planjaar aangehouden. Het huidige verkeersmodel VRU 3.5 hanteert 2035 als standaard planjaar. Het autoverkeer voor de nieuwe ontwikkeling is 50/50 verdeeld over de twee inprickers (de Winthontlaan en de Vliegend Hertlaan). Verkeersbewegingen i.r.t. Parkeren op Afstand (bewoners en medewerkers van de nieuwe bedrijvigheid) zijn toegevoegd aan de autonome verkeersgeneratie van de P+R Westraven.

4.2.4.3 Resultaten

Voor de beoordeling van de verschillende scenario's is gebruik gemaakt van indicatoren afkomstig uit de verkeersmodellen. Dit geeft antwoord op de vraag of de resultaten leiden tot een acceptabele situatie of dat er knelpunten ontstaan en aanvullende maatregelen nodig zijn. De volgende indicatoren zijn daarbij onderzocht:

- de verkeersgeneratie;

- de toe-/afname van intensiteiten op bepaalde wegvakken;
- de I/C-verhouding op bepaalde wegvakken;
- de kruispuntbelasting.

4.2.4.3.1 Verkeersgeneratie

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verkeersgeneratie van de 1e fase deelgebied 6 in de autonome situatie (dus zonder transformatie) en met de beoogde transformatie.

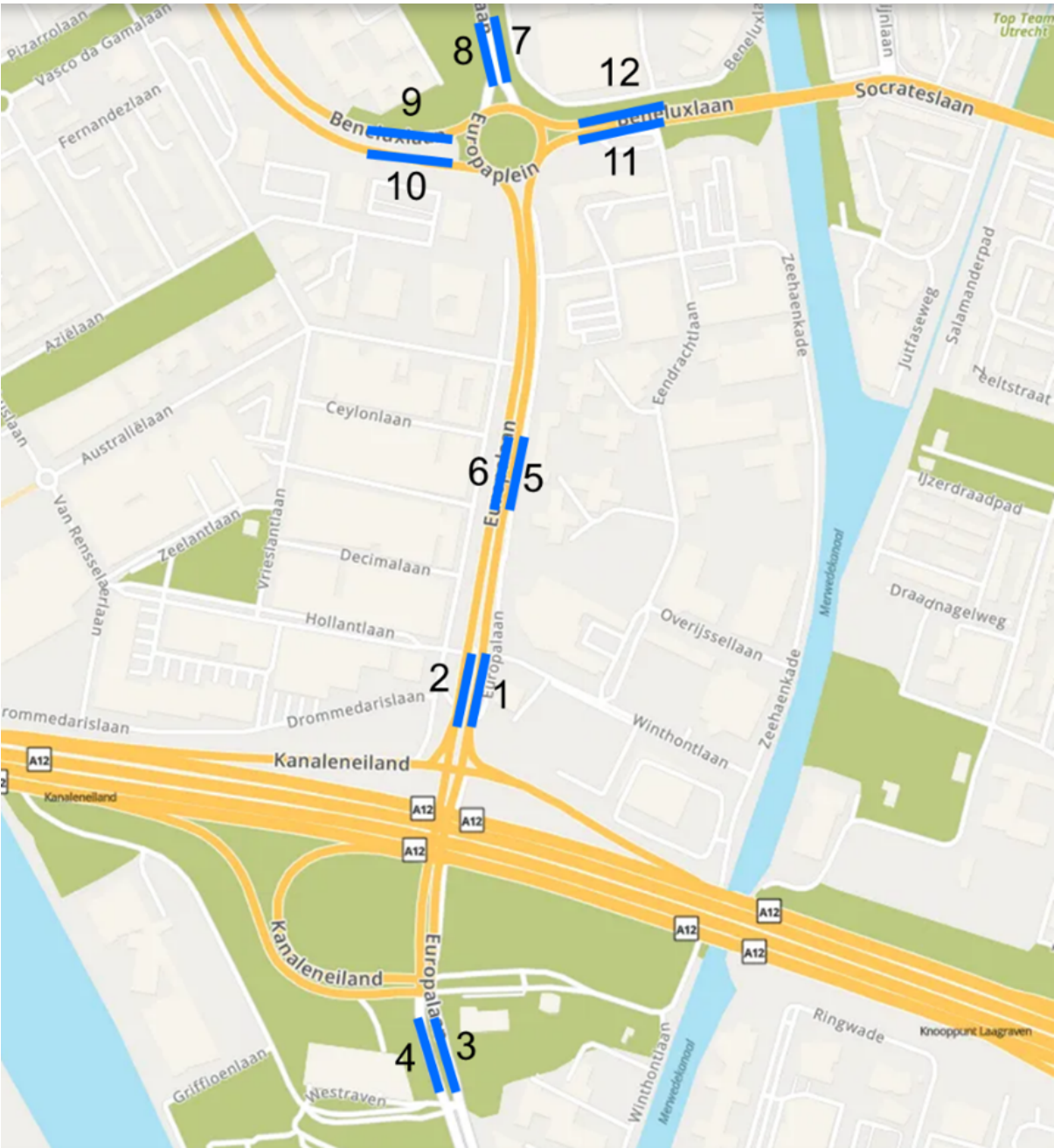
	Etmaal in + uit	Ochtend (2 uur) in	uit	Avond (2 uur) in	uit
Autonoom DG6	7661	1267	236	294	1176
DG6 conform omgevingsplan	8823	1160	491	492	1119

Wat uit de tabel blijkt, is dat de totale verkeersgeneratie weliswaar toeneemt, maar dat deze op de drukst belaste richting ('s ochtends gebied in en 's avonds gebied uit) juist daalt als gevolg van de transformatie van werken naar wonen die plaatsvindt. Op basis hiervan constateren we dat de verkeersgeneratie van het programma dat dit omgevingsplan voor fase 1 mogelijk maakt, binnen de bandbreedte van het verkeersneutraal ontwikkelen blijft.

De hoeveelheid verkeersbewegingen van en naar de P+R Westraven zijn gebaseerd op het aantal parkeerplekken verschil tussen B1 en A2 regime (292), en dan gerekend met de gemiddelde verkeersproductie van een A2 parkeerplek. Omdat het parkeren op afstand zelf ook zorgt voor een afname van het aantal verplaatsingen door een betere concurrentiepositie van de andere modaliteiten, is de verwachting dat het gebruik lager ligt. Daarom is gerekend met de helft van dit aantal benodigde plekken. Op etmaalbasis leidt dit tot in totaal 1.155 verkeersbewegingen.

4.2.4.3.2 Verkeersintensiteit en I/C-verhouding specifieke wegvakken

Onderstaande tabel geeft de verkeersintensiteit weer op de meest bepalende wegvakken, waar sprake is van effecten als gevolg van de beoogde transformatie van deelgebied 6. Voor een volledig overzicht, zie de Bijlage 4 Modelanalyse verkeer uitgangspunten en resultaten modelanalyse deelgebied 6.





Overzicht wegvakken

Onderstaande tabel geeft de verkeersintensiteit weer op de meest bepalende wegvakken gedurende de spitsperioden. Voor een volledig overzicht, zie de Bijlage 4 Modelanalyse verkeer uitgangspunten en resultaten modelanalyse deelgebied 6.

	Wegvak	intensiteit autonoom		intensiteit planvariant		Verschil (abs)		Verschil (%)	
		os	as	os	as	os	as	os	as
	spits								
1	Beneluxlaan ten westen van het Europaplein	1.940	2.320	1.950	2.320	10	0	1%	0%
2	Europalaan ten noorden van het Europaplein	2.360	3.520	2.350	3.490	-20	-30	-1%	-1%
3	Beneluxlaan ten oosten van het Europaplein	2.540	2.900	2.530	2.890	-10	-10	0%	0%
4	Socratesbrug	2.260	2.720	2.250	2.680	-10	-40	0%	-1%
5	Europalaan ten zuiden van het Europaplein	4.190	4.850	2.250	2.680	-10	-50	0%	-1%
6	Europalaan Zuid, thv Tramhalte	3.980	4.530	3.890	4.460	-90	-70	-2%	-2%
7	Europalaan ten noorden van A12	5.140	5.160	5.040	5.150	-90	0	-2%	0%
8	Eendrachtlaan	160	300	160	330	0	20	2%	8%
9	Vliegend Hertlaan	90	290	180	340	80	40	88%	15%
10	Windhontlaan	680	690	690	540	10	110	1%	26%
11	Windhontlaan onder viaduct A12	650	1.290	800	1.300	150	20	23%	1%
12	Europalaan thv A12	3.870	4.850	3.910	4.870	30	20	1%	0%
13	Europalaan ten zuiden van A12	1.880	2.680	1.890	2.720	10	40	0%	1%
14	Toerijt A12 Noord	1.200	2.750	1.270	2.740	70	0	6%	0%
15	Afrit A12 Noord	3.370	2.890	3.360	2.940	-10	50	0%	2%
16	Afrit A12 Zuid	2.560	1.320	2.580	1.380	20	60	1%	4%
17	Toerijt A12 Zuid	1.760	3.690	1.880	3.700	120	10	7%	0%

4.2.4.3.3 Bevindingen

Zoals in de aanvulling Plan MER en onderliggende onderzoeken wordt beschreven, is het verkeerssysteem in Utrecht Zuidwest nu al zwaar belast, en neemt die belasting zonder verdere maatregelen richting de toekomst verder toe. Dit blijkt uit de intensiteiten op de verschillende wegvakken (met name de Europalaan Zuid) en de verzadigingsgraad van bepaalde kruisingen zoals het Europaplein en de op- en afritten van de A12.

Die druk op het verkeerssysteem is deels het gevolg van de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone als geheel, maar grotendeels ook van verkeer dat het gebied passeert van en naar bestaande functies in de stad en andere gebiedsontwikkelingen in Zuidwest. Het toevoegen van extra programma is daarom precair, en vereist een strikte mobiliteitsaanpak die gericht is op een autoluwe ontwikkeling.

Uit de modelberekeningen blijkt dat de verkeersproductie en -attractie van het gebied op etmaalbasis weliswaar toeneemt, maar dat die op de bepalende richtingen tijdens de spits juist afneemt. Dit komt doordat een goed gebruikt werkgebied met bijkomend verkeer wordt getransformeerd tot met name woongebied, dat juist in de omgekeerde verkeersrichting voor autobewegingen zorgt. Het absolute aantal autoverkeersbewegingen wordt beperkt door het hanteren van een lage parkeernorm in het gebied zelf.

Ook de verzadigingsgraad op bepaalde kruisingen staat nu en in de autonome situatie al onder druk. Ook hier zijn het met name het Europaplein en de op- en afritten van de A12 waar knelpunten ontstaan. De verschillen in belasting als gevolg van de transformatie van de 1e fase van deelgebied 6 zijn echter minimaal. Voor het Europaplein treden er geen veranderingen op als gevolg van de transformatie in de spitsen. Het kruispunt wordt niet zwaarder belast in de ochtend- en avondspits. De kruispunten van de Europalaan met de A12 worden wel iets meer belast, maar dit is marginaal. Het kruispunt aan de noordzijde van de A12 wordt in de avondspits iets drukker, terwijl het kruispunt aan de zuidkant met name in de ochtendspits iets drukker wordt. Maar de toenames zijn zo klein, dat op deze kruispunten geen extra capaciteitsproblemen worden verwacht. Deze toenames zijn met de huidige infrastructuur op eenzelfde niveau af te wikkelen. De verkeersafwikkeling en bereikbaarheid van het plangebied en omgeving blijft daarmee binnen de kaders van de omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2.

4.2.5 Maatregelen in de wijk

Het mogelijk maken van de beoogde verkeersneutrale transformatie van de 1e fase van deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone kan alleen als bepaalde maatregelen uit het mobiliteitsconcept zoals beschreven in de Omgevingsvisie deel 2 ook worden toegepast in deelgebied 6:

1. Het realiseren van de benodigde dagelijkse voorzieningen (basisschool, kinderdagverblijf en supermarkt) voor toekomstige bewoners in de wijk. Gezien de voorziene organische ontwikkeling kan - zolang de wijk nog niet volledig ontwikkeld is - indien nodig gebruik worden gemaakt van voorzieningen op loopafstand in aanpalende wijken. Zo is naar verwachting een groot deel van, zo niet alle bovengenoemde voorzieningen al gerealiseerd in deelgebied 5 voordat de eerste woningen in deelgebied 6 worden opgeleverd.
2. Het opwaarderen van de fietsinfrastructuur in de wijk en het realiseren van voldoende fietsparkeercapaciteit voor bewoners én voor bezoekers conform de vigerende fietsparkeernormen van de gemeente Utrecht.
3. Het goed aansluiten van deelgebied 6 op bestaande en geplande HOV-verbindingen tussen het centraal station, deelgebied 5 en Westraven. Indien de Mobiliteitshub XL in Papendorp ook beschikbaar wordt gesteld aan bewoners van deelgebied 6 dan vereist dit ook een rechtstreekse busverbinding.
4. Het instellen van een gebiedsorganisatie die verantwoordelijk is voor de sturing op het integrale mobiliteitsconcept, inclusief de parkeer- en deelmobiliteitspropositie voor toekomstige bewoners en gebruikers.
5. Het hanteren van een maximale parkeernorm in de wijk conform A2-regime, inclusief maatwerk. Op basis van het voorgestelde programma leidt dit tot het beschikbaar stellen van maximaal 455 parkeerplaatsen voor nieuwe gebruikers van het gebied, waarvan 75 voor deelauto's.
6. Het beschikbaar stellen van maximaal 292 parkeerplekken voor Parkeren op Afstand, totdat ook fase 2 van deelgebied 6 wordt getransformeerd.

4.2.6 Maatregelen in de buurt van de wijk

Ook in de directe omgeving van deelgebied 6 op het niveau van Utrecht Zuidwest zijn maatregelen nodig om te sturen op een goed functionerend verkeerssysteem. De volgende maatregelen zijn daarbij van belang:

1. Het realiseren van de twee nieuwe fiets-/voetgangersbruggen over het Merwedekanaal ter hoogte van deelgebied 5. Deze zorgen voor een betere spreiding van het fietsverkeer van en naar het Centraal Station vanuit deelgebied 6 en verder. Voor de beoogde transformatie van de 1e fase in deelgebied 6 zijn geen bruggen over het Merwedekanaal nodig.
2. Het verder uitrollen van betaald parkeren in de omliggende wijken. Het beleidsvoornemen om dit te doen is eerder door de Raad vastgesteld. De verdere uitrol volgt de komende jaren (zie voor het meest actuele overzicht van de voortgang: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/aanpak-invoeren-betaald-parkeren-in-de-hele-stad/>). Om parkeeroverlast in de direct omliggende wijken te voorkomen, is het noodzakelijk om de venstertijden voor betaald parkeren bij grootschalige herontwikkeling in deelgebied 6 mee te laten groeien van 6 - 11 uur 's ochtends naar een langer tijdsvenster.
3. Het uitbreiden van de wegvakken waar dynamisch verkeersmanagement wordt ingezet om ongewenst sluipverkeer tegen te gaan en te sturen in het optimaal verdelen van verkeer over het wegennet. Dit is recent ingevoerd op de 't Goylaan en wordt momenteel gerealiseerd op de Europalaan Noord. Het verdient aanbeveling om dit ook te doen op de andere bepalende wegvakken zoals de Europalaan Zuid en de Beneluxlaan. Ook de dosering van verkeer op en van/naar de A12 valt hieronder.
4. Het structureel monitoren van de verkeersontwikkeling op de schaal van Utrecht Zuidwest. Hiertoe is in 2024 een project opgestart. Vanuit deze monitoring moet blijken of de hoeveelheid verkeer zich inderdaad conform de verwachtingen ontwikkeld en binnen de verkeersneutrale bandbreedtes blijft.

4.2.7 Breder kader aanpak mobiliteit

De mobiliteit in Merwedekanaalzone staat niet op zichzelf. Ten eerste is er het regionale niveau. Vraagstuk hier is hoe we het autoverkeer op de ring (de snelwegen rond de stad) kunnen beperken, ondanks de groei van de stad en de grote reconstructiewerken zoals de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU), de voorgenomen verbreding van snelwegen en het onderhoud aan de Galecopperbrug.

Tweede niveau is het Utrecht Zuidwest, waar de Merwedekanaalzone onderdeel van is. Hier komen

ongeveer 32.000 woningen bij (inclusief Nieuwegein) plus kantoren, bedrijven, winkels en maatschappelijke voorzieningen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het Lombokplein, Beurskwartier, maar ook de projecten in Kanaleneiland en Groenewoud in Papendorp. De gemeente heeft een integrale mobiliteitsstudie voor Utrecht Zuidwest uitgevoerd om te onderzoeken welk maatregelenpakket (op het gebied van fiets, openbaar vervoer en auto) nodig zijn om deze grote bouwopgave op een goede manier te regelen. Op basis hiervan is een maatregelenpakket samengesteld, dat onder meer voorziet in een verdere uitbreiding van het fietsnetwerk, een aanpassing van het autonetwerk (bij de op- en afrit van de A12 Papendorp en een schaalsprong OV). Deze mobiliteitsstudie Utrecht Zuidwest is een bijlage bij het Mobiliteitsplan 2040 (vastgesteld juli 2021).

Meest bepalende elementen die van invloed kunnen zijn op de (verdere door)ontwikkeling en transformatie van deelgebied 6 zijn enerzijds de Merwedelijn, waarvoor momenteel wordt toegewerkt naar een voorkeursalternatief in het kader van de lopende MIRT-verkenning OV & Wonen. Anderzijds is de MIRT-Onderzoek A12-zone in samenhang met Riinenburg naar ontwikkelmogelijkheden en randvoorwaarden voor de A12-zone, potentieel van grote invloed op de verdere transformatie van deelgebied 6.

Tot slot maken we ook afspraken over slimme en schone mobiliteit op het niveau van Zuidwest en op regionaal niveau. Dit doen we in U Ned-verband. Hierin zitten het Rijk, Rijkswaterstaat en de provincie met de gemeente om tafel.

4.2.8 Openbare ruimte en groen

De raamwerkkaart laat de belangrijkste structuren in de openbare ruimte zien waaruit de contouren van de ontwikkelvelden volgen. De raamwerkkaart is specifiek gemaakt voor de gebiedskenmerken van deelgebied 6. Deelgebied 6 is opgebouwd uit onderstaande typologieën openbare ruimte:

- Merwedepark
- Stadslanden
- Verbinding voor fietsers en voetgangers
- 'Inprikkers'
- Informele noord-zuid route
- Centraal plein en verblijfsplekken

Merwedepark en Rondje Stadseiland

Aan de zijde van het kanaal wordt het Merwedepark vanuit deelgebied 5 doorgetrokken naar deelgebied 6. Leidende principes en ontwerpuitgangspunten voor het park zijn vastgelegd in zowel de Omgevingsvisie als het Ontwikkeldkader Rondje Stadseiland (vastgesteld 15 sept 2022) en Uitvoeringsprogramma Rondje Stadseiland (vastgesteld oktober 2024).

Het park is openbaar, vrij van autoverkeer en logistieke functies en biedt zicht op het water. De parkruimte kent een wisselende breedte langs het kanaal: minimaal 29 meter, grotendeels 35 meter en soms meer dan 50 meter. Wanneer de afstand meer dan 50 meter is, ontstaat naast de doorgaande recreatieve route een parkruimte of 'pocket park'. De maat voor de omvang van een pocket park is circa 1,3 hectare. In deze maat is het mogelijk om verschillende functies - bijvoorbeeld een speelvoorziening - een plek te geven in een groene omgeving. De fietsroute ligt in de parkruimte verder van het kanaal af zodat ruimte wordt gemaakt voor een ecologische oever en verblijf aan het water. De langzaam verkeersroute kan ook als coachpad voor roeiers worden gebruikt. Het Merwedekanaal dat ook wordt gebruikt voor watersport en recreatie, biedt een belangrijke verblijfskwaliteit.

Stadslanden

De Europalaan en Beneluxlaan zijn onderdeel van de hoofdstructuur van Kanaleneiland. Dit verkeerssysteem is ontworpen als één van de identiteitsbepalende onderdelen van de wijk met een groen karakter en door groenstroken gescheiden verkeersstromen. De Beneluxlaan is ontworpen als stedelijke verbindingsweg en onderscheidt zich in functie en ruimtelijke opbouw van de Europalaan. De Europalaan vormt met de Overste Den Oudenlaan een lange lijn in het stedelijk netwerk waarvoor samenhang en herkenbaarheid bij herinrichting uitgangspunt zijn. Ontwerpprincipes hiervoor zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en het Definitief Ontwerp Europalaan Noord.

De Europalaan is de entree voor deelgebied 6 waar bebouwing overwegend in de rooilijn staat. Af en toe ligt de rooilijn terug en ontstaan 'stadsnissen' als het behoud van bestaande bebouwing die toelaat.

Verbinding voor fietsers en voetgangers

Twee nieuwe straten in oost-west richting bieden specifiek ruimte aan een goede verbinding voor voetgangers en fietsers. De routes worden begeleid door groen en bomen (die tevens een ecologische verbinding vormen) en hebben een herkenbaar en continue profiel waar de bebouwing grotendeels in de rooilijn staat. Ze verbinden deelgebied 6 met de omgeving: de Europalaan Zuid en het oeverpark langs het Merwedekanaal maar ook de aangrenzende wijken Kanaleneiland en Woonboulevard.

Inprikkers

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Europalaan, via de zogenaamde 'inprikkers'. De inprikkers vallen niet samen met de routes voor langzaam verkeer maar liggen juist hiervan losgekoppeld. Op de inprikkers wordt ruimte gemaakt voor verkeer en logistieke functies zodat de rest van het gebied autovrij kan blijven. Langs de inprikkers liggen veelal logistieke functies (supermarkt, afval, pakketdiensten), en is ruimte voor een hub en/of parkeergarages. Ook hier is de openbare ruimte in een gebied met hoge dichtheid schaars door verkeersbewegingen bij in- en uitritten, keren en benodigde opstelruimte. Het is daarom van belang dat bij voorkeur nutsvoorzieningen inpassend worden geplaatst.

Informele noord-zuid route

De straat (Eendrachtlaan) die de route door het gebied in noord-zuid richting vormt, heeft een heldere rooilijn en goede aansluiting tussen plint(programma) en openbare ruimte. De straat heeft een verbindende functie tussen het centrale plein, de routes voor fietsers en voetgangers, inprikkers met hubs maar tegelijkertijd ook tussen de verschillende binnenterreinen van de ontwikkelvelden.

30 km/uur

De gemeente Utrecht verlaagt in 2026 de maximumsnelheid op ongeveer 150 straten naar 30 kilometer per uur. Dit zijn alle straten zonder apart aangelegd fietspad. Door deze maatregel wordt het verkeer veiliger en neemt de geluidsoverlast en trilling in de stad af. De aanpassing wordt in één keer uitgevoerd met eenvoudige maatregelen zoals borden en markering op de weg.

Op dit moment geldt op ongeveer 70% van de Utrechtse straten al een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Vanaf 2026 wordt deze snelheid versneld ingevoerd op straten waar fietsers en auto's de rijbaan delen. Hier is een lagere snelheid noodzakelijke om de verkeersveiligheid te verbeteren.

In plaats van te wachten op gepland onderhoud, kiest de gemeente voor een snellere aanpak. Kleine aanpassingen, zoals nieuwe borden en wegmarkeringen, maken deze versnelde invoering mogelijk. De uitvoering start in februari 2026.

Op straten met aparte fietspaden blijft de snelheid voorlopig 50 kilometer per uur. Hier zijn ingrijpendere aanpassingen nodig zijn om de snelheid effectief te verlagen, zoals het versmallen van de rijbaan, andere verharding of drempels. Op deze straten wordt 30 kilometer per uur ingevoerd zodra er onderhoud aan de weg plaatsvindt.

De maximumsnelheid geldt voor álle voertuigen op de rijbaan, inclusief bromfietsen en speed pedelecs (beiden geel kenteken). Snorfietsen (blauw kenteken) en elektrische fietsen mogen maximaal 25 kilometer per uur rijden. Het komende jaar werkt de gemeente aan een uitvoeringsprogramma met alle benodigde maatregelen. Dit programma moet zorgen dat de nieuwe maximumsnelheid in februari 2026 van kracht kan gaan.

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 (mer) 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 van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

Het in het plan opgenomen project valt onder categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Omdat in dit plan de mer-beoordelingsplichtige projecten alleen worden toegestaan met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt die omgevingsvergunning het project-mer-beoordelingsplichtige besluit (dit volgt uit artikel 11.8 lid 3 van het Omgevingsbesluit). De wijziging van het omgevingsplan is dan kaderstellend en wordt daarmee plan-mer-plichtig. Omdat het een klein oppervlak van de gemeente Utrecht betreft, kan in dit geval volstaan worden met een plan-mer-beoordeling indien aanzienlijke milieueffecten kunnen worden uitgesloten.

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is een aanmeldnotitie opgesteld (Planmerbeoordeling Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1, TAUW 2025, zie bijlage). In deze notitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen.

De aanmeldnotitie is opgenomen in de bijlagen van de toelichting. De aanmeldnotitie is in juli 2024 ter raadpleging in concept naar de wettelijke adviseurs (ministeries I&W, LNV en OCW) gestuurd. Ook is de aanmeldnotitie meegegaan in het vooroverleg met de relevante bestuursorganen en instanties.

Conclusie

Rekening houdend met de criteria van bijlage II van de Smb-richtlijn en de noodzakelijke mitigerende maatregelen zoals opgenomen in de aanmeldnotitie en het omgevingsplan, kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn waarvoor een plan-milieueffectrapport opgesteld moet worden. Bij de verdere uitwerking in projecten die worden vergund met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit zal rekening gehouden moeten worden met de project-mer-beoordelingsplicht die daarvoor geldt.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Plansituatie

Dit plan biedt de basis voor een transformatie naar een hoogstedelijk woongebied voor gezond, stedelijk leven, met een goede mix van woningen en centrumfuncties. Naast de bestaande bedrijven zijn woningen, creatieve bedrijven en activiteiten die bij een gemengd, stedelijk gebied horen toegestaan. Tot de laatstgenoemde activiteiten behoren maatschappelijke voorzieningen, detailhandel in dagelijkse voorzieningen, verlenen van diensten, en horeca in de categorieën A1 en A2. Voor de toelaatbaarheid van bedrijvigheid zijn bij het Omgevingsplan lijsten van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Aangezien er sprake is van een grote menging van functies kan worden getoetst aan de richtafstanden die horen bij het gebiedstype Gemengd gebied. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 7.3.

In de notitie Bedrijven en milieuzonering (Bijlage 5 Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering) is een overzicht van bestaande bedrijven opgenomen. Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven in en rond het plangebied Merwedekanaalzone deelgebied 6 beschouwd. De meeste bedrijven hebben geen relevante milieu-impact in het gebied en woningbouw is mogelijk tot op een korte afstand van 10 meter. Uit de inventarisatie is gebleken dat er enkele bedrijven (een groothandel en twee houtbewerkingsbedrijven) zijn die een dusdanig relevante milieu-impact hebben (voornamelijk het aspect geluid) dat hier bij de planvorming rekening mee moet worden gehouden. Nader onderzoek en/of het treffen van maatregelen zijn hier noodzakelijk om te voorkomen dat er sprake is van onevenredige hinder of omgekeerd dat woningbouw een belemmering gaat vormen voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten, zie Bijlage 6 Akoestisch onderzoek houtbewerkingsbedrijven. In Artikel 2 van de regels zijn hier regels aan gekoppeld voor de locatie Vliegend Hertlaan 8. Voor de houtzagerijen geldt dat deze aan twee zijden grenzen aan een groenfunctie waardoor deze geen belemmering zijn voor de transformatie. Bij toevoeging van woningbouw op de locatie zijn de bestaande bedrijven een aandachtspunt en zijn maatregelen wellicht nodig.

Met het oog op de transformatie van deelgebied 6, fase 1 zijn uitsluitend lichte bedrijven toegestaan die goed zijn te mengen met woningen (categorie A en B). In de regels van dit omgevingsplan zijn normen opgenomen voor de maximale gevelbelasting en binnenwaarden vanwege geluid van bedrijven. Hiermee wordt voldaan aan het Besluit kwaliteit leefomgeving en de ambitie die in de omgevingsvisie deel 2 zijn opgenomen.

Conclusie

Met inachtneming van onderlinge afstanden en eventuele maatregelen kan de beoogde transformatie in gang worden gezet. De bedrijvigheid in en om het plangebied mag niet tot onevenredige hinder voor de nieuwe woningen en omgekeerd mag de ontwikkeling van woningbouw geen belemmering vormen voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. Voor de toekomstige ontwikkeling is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd via de omgevingswaarden en vergunningplicht met beoordelingsregels.

5.4 Geluidhinder

Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij

ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In het Bkl is geregeld dat je bij het toedelen van functies aan locaties binnen aandachtsgebieden langs of om geluidsbronnen, zoals (spoor)wegen of industrie geluidsonderzoek moet doen en moet toetsen aan de geldende normen en regels. Dit stelsel is in de Beleidsnota Geluid en Trillingen voor Utrecht nader verfijnd. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het (wettelijk kader) voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies.

Geluidaandachtsgebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl).

De waarden

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.78u Bkl)
Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}

De hoofdregel is het voldoen aan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

1. Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
2. De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
3. Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
4. Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid¹ beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
5. Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid² bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
6. Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

De hierboven genoemde waarden worden uitgedrukt in L_{den} .

Dit is een gemiddelde van de geluidsniveaus in een etmaal, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinder in de te onderscheiden etmaalperioden. Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. De geluidsbelasting wordt bepaald middels een wettelijk voorgeschreven rekenmethode voor een representatief maatgevend toekomstig jaar.

Gemeentelijk geluidbeleid

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt aan de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd. De Utrechtse ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties streven we ernaar om deze waarde niet te overschrijden.

De Utrechtse grenswaarde is een lokale aanscherping van de (landelijke) grenswaarde in het Bkl met het oog op de gezondheid. Daarnaast geeft deze aanscherping de nodige beweegruimte (tot aan de landelijke grenswaarde) voor het toevoegen of aanpassen van infrastructuur of opvangen van autonome groei.

Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronssoort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronssoort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;
- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarden

- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor het gemeentelijk wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten:
 1. 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide;
 2. 68 dB voor de rest van de stad;
- Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel

De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Dit doen we door voorwaarden te verbinden aan het realiseren van woningen zoals het hebben van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De initiatiefnemer moet zich inspannen om hieraan te voldoen en een leefbare woonomgeving te creëren, als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit is planologisch verankerd in de regels in het omgevingsplan.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;
- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m²) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskastachtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Ten aanzien van een buitenruimte gelden de volgende eisen:

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere

- buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m² hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Andere typen geluid

De beoordeling van andere typen geluid dan het geluid van rijkswegen, gemeentewegen, hoofdspoorwegen of industrieterreinen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaats te vinden. In een aantal gevallen is hierover in de Beleidsnota Geluid en Trillingen al een beoordelingswijze of een kader opgenomen.

Plansituatie

Wegverkeerslawaaï

Voor de plansituatie is een akoestische verkenning uitgevoerd (Akoestische verkenning Merwedekanaalzone deelgebied 6 Fase 1, gemeente Utrecht 2025, Bijlage 7 Akoestisch onderzoek). Voor de nieuwe geluidgevoelige gebouwen heeft er onderzoek plaatsgevonden in het gebied waar planologisch nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Aangezien bij een globaal omgevingsplan nog niet vastligt hoe en waar de woningen exact zullen worden gebouwd, zijn de geluidsberekeningen als contouren uitgevoerd. Om een goed beeld te krijgen wat het effect van de geluidbelasting op verschillende hoogtes is, zijn de contouren bepaald op verschillende representatieve hoogtes: 5, 15, 25, 35, 45 en 65 meter. Er zijn voor de geluidbronsorten gemeentelijk wegverkeer en Rijkswegen berekeningen uitgevoerd.

De berekeningsresultaten geven aan op welke locatie er op voorhand van mag worden uitgegaan dat de geluidbelasting onder de standaardwaarde (groen) dan wel boven de grenswaarde ligt (rood). In het eerste geval is de realisering van een geluidsgevoelig gebouw zonder meer mogelijk. In het tweede geval is de bouw van een geluidsgevoelig gebouw alleen mogelijk door toepassing van zogenaamde niet geluidgevoelige gevels (zowel "dove gevels" als gevels met bouwkundige voorzieningen) tenzij nog te bouwen aanvullende afscherming zorgt voor een voldoende lage geluidbelasting. Voor de gevallen waarbij de geluidbelasting boven de standaardwaarde ligt is woningbouw alleen mogelijk als aan de voorwaarden uit het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt voldaan.

Resultaten gemeentelijke wegen

Onderstaande figuur laat voor de geluidbron gemeentelijke wegverkeer de geluidcontouren op 5 meter hoogte zien. De geluidbelasting op deze hoogte is worst-case voor deze geluidbron. De zwarte lijn geeft globaal de plangrens aan. Alleen de gemeentelijke wegen aanwezig in het verkeersmodel zijn meegenomen in de berekeningen. De overige (interne) wegen in het plangebied zijn als niet relevant beschouwd vanwege de beperkte hoeveelheid verkeer.



Geluidscontour 5 meter gemeentelijke wegverkeer

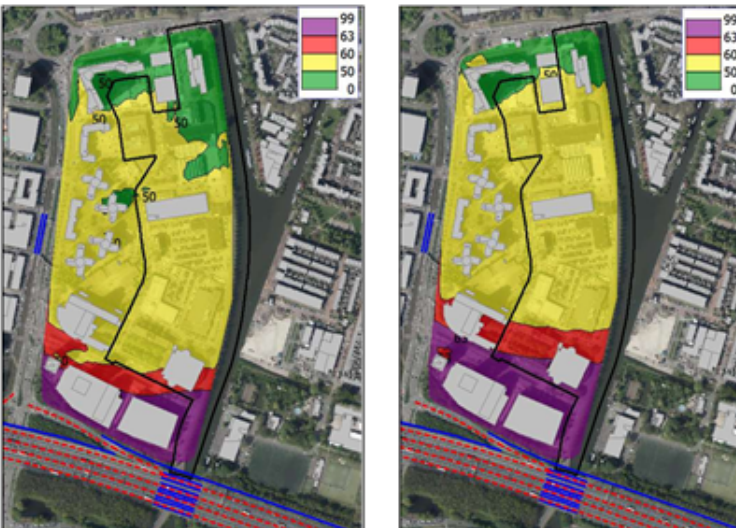
Te zien is dat nergens buiten de wegen zelf de ambitiewaarde en dus ook niet de (Utrechtse) grenswaarde van 68 dB wordt overschreden. Grote delen in het plangebied zijn geluidluw voor de bron gemeentelijk wegverkeer (groen). Dit komt voornamelijk door de relatief grote afstand van het gebied tot de akoestisch relevante wegen. De overschrijdingen van de standaardwaarde in het plangebied bevinden zich in een zone van zo'n 40 tot 50 meter aan weerszijde van de relevante wegen (Vliegend Hertlaan, Eendrachtlaan, Winthontlaan). Met een verstandige stedenbouwkundige inpassing (bijvoorbeeld met tweezijdig georiënteerde woningen aan de straatzijde) zou op de meeste locaties voldaan moeten kunnen worden aan de eis van een geluidluwe gevel volgens het beleid van de gemeente Utrecht. Als alternatieve maatregel bij een andere opzet valt te denken aan een akoestisch gesloten doorval beveiliging van een balkon of afscherming gecombineerd met absorptie aan de onderzijde van mogelijke balkons.

Resultaten Rijksweg A12

Onderstaande figuren laten voor de geluidbron Rijkswegen de geluidcontouren op de hoogtes 5, 15, 25, 35, 45 en 65 meter zien, omdat de geluidbelasting varieert met de hoogte. De maximale bouwhoogten in het plangebied kunnen nog beperkt hoger zijn. Stedenbouw heeft aangegeven dat één hoogte accent tot 70 meter mogelijk is in zone 3. De geluidbelasting op 65 meter geeft hiervoor een voldoende representatief beeld. In het omgevingsplan wordt gebruikt gemaakt van 'doorgeschoven toetsing'. Dat betekent dat pas bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan de wettelijke grenswaarden en aanvullende eisen van de gemeente met de dan aanwezige situatie buiten. De mogelijke hogere gebouwen worden dan dus in hun geheel volledig getoetst. Hieronder volgen eerst de resultaten met de verkeersgegevens en maatregelen van het TB Ring Utrecht.



Figuur 11: Geluidcontouren op 5 meter (links) en 15 meter (rechts) meter vanwege Rijkswegen met TB Ring Utrecht



Figuur 12: Geluidcontouren op 25 meter (links) en 35 meter (rechts) meter vanwege Rijkswegen met TB Ring Utrecht



Figuur 13: Geluidcontouren op 45 meter (links) en 65 meter (rechts) meter vanwege Rijkswegen met TB Ring Utrecht

Uit de figuren valt op te maken dat op lagere hoogte vanwege de geluidschermen en afschermdende bebouwing in grote delen van het plangebied voldaan wordt aan de standaardwaarde. Op 15 meter

schuift deze grens van 50 dB op naar halverwege het plangebied. Mogelijke woningen op deze hoogte vereisen daardoor in dit gebied al extra aandacht in verband met de realisering van een geluidluwe gevel. De geluidbelasting neemt verder toe met de hoogte waarbij rond circa 35 meter vrijwel het gehele te bebouwen plangebied boven de standaardwaarde zit. Verder is te zien dat bij de contouren op 35 meter het zuidelijke deel van het plangebied in het rode (en paarse) gebied komt en daarmee boven de grenswaarde komt (> 60 dB). Dit gebied loopt op nog grotere hoogte tot 65 meter verder tot halverwege het plangebied. Bij een hoogte accent tot 70 meter in zone 3 meter zullen de geluidbelastingen op de mogelijke hoogbouw de grenswaarde (op hoogte) op meerdere zijden overschrijden. De geluidbelastingen op een mogelijke toren van 70 meter in het gebied zijn inzichtelijk gemaakt op de hoogtes 5, 15, 25, 35, 45 en 65 meter. Uit de rapportage blijkt dat de bouw van een geluidgevoelig gebouw alleen mogelijk is door meerzijdige toepassing van zogenaamde niet geluidgevoelige gevels (zowel "dove gevels" als gevels met bouwkundige voorzieningen) tenzij nog te bouwen aanvullende afscherming zorgt voor een voldoende lage geluidbelasting. Het advies is om op een (hoog) geluidbelaste locatie daarom ook altijd tweezijdig georiënteerde woningen te realiseren (de noordzijde van de toren heeft geluidbelastingen onder de standaardwaarde).

Tracébesluit Ring Utrecht

In principe is het uitgangspunt dat het Tracé Besluit (TB) Ring Utrecht gerealiseerd wordt. Deze gegevens zijn nu ook opgenomen in het wettelijke te hanteren geluidregister. Omdat er op dit moment echter nog een gerechtelijke procedure bij de Raad van State loopt tegen het TB Ring Utrecht, bestaat de kans dat het TB geen standhoudt en de maatregelen er daardoor niet komen (of mogelijk pas later dan de voorziene 5 tot 10 jaar waarin de nieuwbouw nu in het plangebied voorzien is). Omdat er, zoals hierboven al genoemd, sprake is van doorgeschoven toetsing in het omgevingsplan en er bij de aanvraag van de omgevingsvergunning getoetst moet worden aan de dan aanwezige situatie buiten bestaat er een risico wat betreft de bouw(on)mogelijkheden/uitdagingen. Als het TB niet doorgaat en dus de maatregelen (schermen en stiller asfalt) worden niet getroffen, kan de geluidbelasting afhankelijk van de locatie zo'n 5 tot 6 dB toenemen.

Gecumuleerd geluid

Het gecumuleerd geluid op de gevel is het geluid van verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel. De berekening van het cumuleren van geluid houdt rekening met verschillen in hinderlijkheid tussen verschillende soorten geluid. De Omgevingsregeling regelt het hinderequivalent optellen van geluid. Aangezien (afhankelijk van de locatie) de standaardwaarde vanwege meer dan één bron (gemeentelijke wegverkeer en Rijkswegen) kan worden overschreden, is er aanleiding voor een verdere beschouwing van het gecumuleerde geluidsniveau. Het geluid van de gemeentelijke wegen is maximaal op de lagere hoogte, terwijl de het geluid van de Rijkswegen hoger wordt naar mate je hoger in het plangebied komt. Omdat het geluid van de Rijkswegen bij reguliere geluidgevoelige functies nooit meer kan zijn dan 60 dB en de maximale geluidbelasting van het gemeentelijke wegverkeer op locaties waar geluidgevoelige functies mogen komen ook circa 60 dB bedraagt is de gecumuleerde geluidbelasting in de praktijk nooit meer dan 63 dB. Hiermee wordt voldaan aan de ambitiewaarde en deze waarde kan mede daarom vanuit gezondheidsperspectief als acceptabel worden beschouwd. Het gecumuleerde geluidsniveau kan nader bepaald worden als er meer bekend is over de stedenbouwkundige invulling.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid op de gevel is de geluidbelasting van de verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel. Het geluid van de betrokken geluidbronnen wordt ongewogen bij elkaar opgeteld, zonder correcties voor verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijk geluid op de gevel is nodig om de benodigde geluidwering van die gevel te kunnen bepalen. Dat gebeurt om de binnenwaarde van het geluidgevoelig gebouw te borgen. Het gezamenlijk geluid op de gevel geeft geen inzicht in de geluidskwaliteit bij die gevel. Het houdt immers geen rekening met de verschillen in hinderlijkheid van het geluid van de verschillende geluidbronnen. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw legt het bevoegd gezag de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in de omgevingsvergunning vast. In combinatie met de binnenwaarde (33 dB) kan de benodigde geluidwering van de gevels bepaald worden. Het gezamenlijke geluid kan pas worden bepaald als het stedenbouwkundig plan(deels) bekend is. De interne afschermingen zullen dan immers voor een heel ander akoestisch plaatje kunnen zorgen.

Indirecte effecten plan op de omgeving

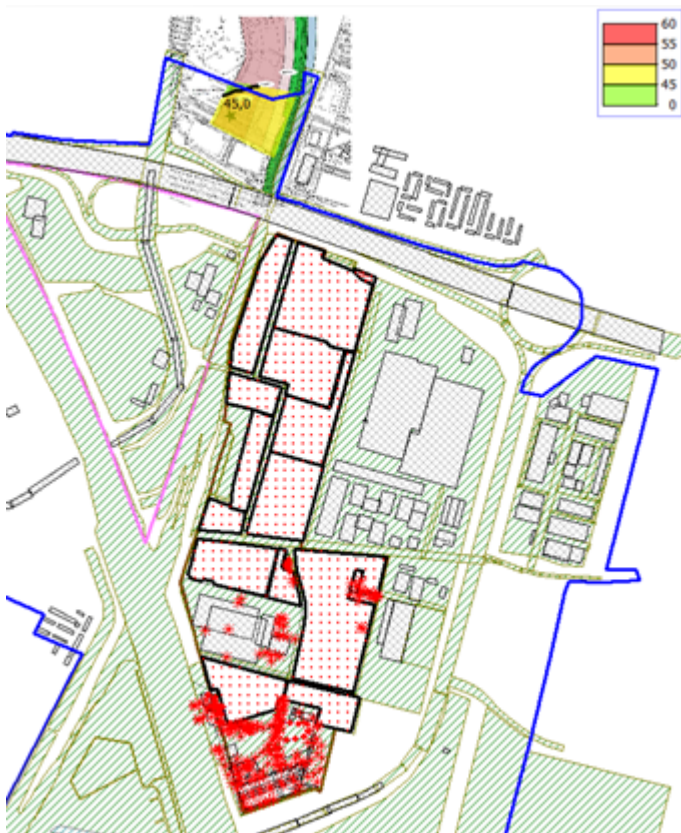
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de akoestische consequenties van het voornemen op de omgeving in beeld gebracht. Uit het onderzoek valt op te maken dat in het plangebied op de Vliegend Hertlaan en de Eendrachtlaan de toenames het grootst zijn vanwege de extra verkeersbewegingen. De toenames zijn maximaal 1.3 dB in de toekomstige situatie met plan in vergelijking met de autonome situatie. Op de wegen rondom het plangebied zijn de verschillen veelal niet significant (tussen de -0.5 dB afname tot 0.5 dB toename). Omdat de toename nergens meer dan de plandrempel van 1.5 dB bedraagt die van toepassing is bij indirecte effecten is er geen aanleiding voor nader onderzoek naar mitigerende maatregelen en kan er gesproken worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Mitigerende maatregelen

In het akoestisch onderzoek is er nog (worst-case) vanuit gegaan dat de snelheid op de wegen in het plangebied 50 km/u blijft. Naar alle waarschijnlijkheid zal de weg in de toekomst echter een snelheidsregime van 30 km/u krijgen. In de rapportage zijn de geluidcontouren op 5 meter weergegeven bij een maximumsnelheid van 30 km/u op de blauw gekleurde wegen. Het (rekenkundige) effect is zo'n 5 tot 6 dB.

Industrielawaai

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt industrieterrein Liesbosch in Nieuwegein. De geluidsbelasting blijkt op 69 meter (zijnde op 2/3 van de verdiepingshoogte van de bovenste bouwlaag op het mogelijke hoogte accent) het hoogste uit te vallen en is daarmee dus de maatgevende hoogte voor de geluidscontouren. De contourberekeningen zijn dan ook voor het hele gebied op 69 meter gedaan. Uit de geluidberekeningen volgt dat het geluid afkomstig van industrieterrein Liesbosch in het hele plangebied met een hoogst berekende waarde van 48 dB(A) onder de standaardwaarde van 50 dB(A) blijft die geldt voor industrielawaai. Op een hoogte van 30 tot 50 meter ligt het maximum tussen de 45 en 47 dB(A). Voor wat betreft het geluid van dit industrieterrein is er sprake van een aanvaardbare situatie.



Situering plangebied in de geluidszone industrielawaai met overzicht gevelbelasting

Conclusie

In het kader van de nieuwe ruimtelijk procedure is een akoestisch onderzoek verricht naar de toekomstige geluidbelastingen vanwege het wegverkeer (gemeentelijke wegverkeer en Rijkswegen) in het plangebied en wordt er getoetst aan de regels en normen van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van de Omgevingswet en de Beleidsnota Geluid en Trillingen. Vanwege de bron gemeentelijke wegen wordt de standaardwaarde overschreden in het plangebied. De overschrijdingen van de standaardwaarde in het plangebied bevinden zich in een zone van zo'n 40 tot 50 meter aan weerszijde van de relevante wegen (Vliegend Hertlaan, Eendrachtlaan, Winthontlaan). De ambitiewaarde van 63 dB en dus ook de (Utrechtse) grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Met een verstandige stedenbouwkundige inpassing (bijvoorbeeld met 2-zijdig georiënteerde woningen aan de straatzijde) zou op de meeste locaties voldaan moeten kunnen worden aan de eis van een geluidluwe gevel volgens het beleid van de gemeente Utrecht.

Naar alle waarschijnlijkheid zullen de wegen in het plangebied in de toekomst een snelheidsregime van 30 km/u krijgen. Het (rekenkundige) effect is zo'n 5 tot 6 dB. Met deze aanpassing kan er eenvoudiger aan de geluideisen worden voldaan.

De geluidbelasting van de Rijkswegen is middels geluidcontouren op de hoogtes 5, 15, 25, 35, 45 en 65 meter in beeld gebracht. Omdat er op dit moment een gerechtelijke procedure bij de Raad van State loopt tegen het TracéBesluit (TB) Ring Utrecht, zijn zowel de geluidbelastingen met de maatregelen uit het TB als zonder deze maatregelen bepaald. In de variant met maatregelen uit het TB kan op lagere hoogte vanwege de geluidschermen en afschermdende bebouwing in grote delen van het plangebied voldaan worden aan de standaardwaarde. Hoe hoger je wilt bouwen hoe verder deze grens van 50 dB richting noorden opschuift in het plangebied. Mogelijke woningen op hoogte vereisen daardoor extra aandacht bij de realisering van een geluidluwe gevel. Verder is te zien dat bij de contour vanaf 35 meter het zuidelijke deel van het plangebied boven de grenswaarde komt (> 60 dB). Bij een hoogte accent tot 70 meter in zone 3 zullen de geluidbelastingen op de mogelijke hoogbouw de grenswaarde (op hoogte) op meerdere zijden overschrijden. Als er woningen gerealiseerd zouden kunnen worden zullen dat tweezijdig georiënteerde woningen dienen te zijn met een luwe gevel aan de noordzijde. Als het TB niet doorgaat en de maatregelen worden niet getroffen, kan de geluidbelasting afhankelijk van de locatie zo'n 5 tot 6 dB toenemen. De resultaten laten zien dat dan op 5 meter hoogte al vrijwel het gehele plangebied boven de standaardwaarde zit.

Bij de toetsing van de 'indirecte effecten' van het plan is er een emissievergelijking op wegvakniveau gemaakt tussen de toekomstige situatie met plan en zonder plan (autonoom). De toenames zijn maximaal 1.3 dB rondom de wegen in het plangebied. Op de wegen rondom het plangebied zijn de verschillen veelal niet significant (tussen de -0.5 dB afname tot 0.5 dB toename). Omdat de toename nergens meer dan de plandremmel van 1.5 dB bedraagt die van toepassing is bij indirecte effecten is er geen aanleiding voor nader onderzoek naar mitigerende maatregelen en kan er gesproken worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor industrielawaai geldt dat op een hoogte van 30 tot 50 meter het maximum van de geluidwaarde tussen de 45 en 47 dB(A) ligt. Voor wat betreft industrielawaai is er sprake van een aanvaardbare situatie.

5.5 Trillingen

Kader

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is het onderdeel trillingen geregeld. Er worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl. De provinciale verordening geeft ook een kader. Voor het bouwen van nieuwe woningen wordt ook gekeken naar gebieden in de buurt van de huidige lokale spoorwegen. Bewoners of gebruikers van gebouwen langs die spoorwegen kunnen hinder ondervinden van de tram in de vorm van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel. De provincie wil ervoor zorgen dat deze hinder niet toeneemt. Hiervoor wordt een beperkingengebied aangegeven waarbinnen voorwaarden gelden voor functies die hinder kunnen ondervinden.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door de Bruidsschat en het Bkl, aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

Plansituatie

Trillinghinder of verstoring door trillingen is niet te verwachten in de trillinggevoelige functies die dit omgevingsplan mogelijk maakt. Het dichtstbijzijnde treinspoor ligt hemelsbreed op meer dan 1,5 kilometer. Hierdoor is hinder of verstoring door het treinspoor op voorhand uitgesloten. Het dichtstbijzijnde tramspoor ligt op voldoende afstand. De rijksweg A12 ligt ten zuiden van het plangebied. De kortste afstand tot het plangebied is zo'n 125 meter. Trillinghinder van deze en overige omliggende wegen is niet te verwachten voor de nieuwe trilling gevoelige functies zoals woningen. Het plangebied ligt buiten het in de provinciale verordening opgenomen beperkingengebied.

Conclusie

Trillingshinder of verstoring door trillingen is gelet op de afstand tot relevante bronnen niet te verwachten voor en vanuit de functies die dit plan mogelijk maakt.

5.6 Geur Kader

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Uit artikel 5.92 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Voor een aantal activiteiten is de gemeente verplicht om geurregels op te nemen, namelijk voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwdieren en andere agrarische activiteiten. Bij rekening houden met geur geldt dat:

- Gelet wordt op het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Geurgevoelige gebouwen zijn alle gebouwen met woongebruik. Maar ook gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen kunnen door de gemeente aangewezen worden als geurgevoelig. Onder een geurgevoelig gebouw vallen ook ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Plansituatie

Binnen het plangebied wordt een sterke menging van functies toegestaan. De aanvaardbaarheid van bedrijfsactiviteiten wordt in de bestaande situatie beoordeeld op basis van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, en voor de nieuwe situatie op basis van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten voor de woonomgeving. Eén van de aspecten die bepaalt in welke categorie een bedrijf valt is geur. Het voorkomen van geurhinder is op deze wijze voldoende geborgd.

Conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van industriële of agrarische geurhinder. Met de sturing op toegelaten activiteiten zullen geen situaties ontstaan waarbij geuroverlast wordt ervaren.

5.7 Omgevingsveiligheid Kader

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Dit betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans dat een persoon die onbeschermd en continu

aanwezig is buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, overlijdt vanwege een ongewoon voorval, dat veroorzaakt wordt door die activiteit. Hierbij geldt voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar.

- Het groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Deze activiteiten en de daarbij behorende geldende afstanden zijn opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

Het groepsrisico is relevant als er binnen een aandachtsgebied een ontwikkeling plaatsvindt. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen die binnenshuis verblijven zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor de scenario's voor brand, explosie en voor een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstandenrekenkundig te bepalen. Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht met betrekking tot de thema's bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is gelegen in een brand- of explosie aandachtsgebied, wordt deze locatie aangewezen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden vervolgens voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bkl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten of aanwezig zijn. Voor nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen kan gemotiveerd afgeweken worden van het opnemen van een voorschriftengebied in het omgevingsplan.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels uit het Bkl van toepassing. Dit geldt ook voor het thema omgevingsveiligheid.

Naast deze beoordelingsregels heeft de gemeente Utrecht in 2024 de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht vastgesteld. Daarin is het beleid opgenomen voor de beheersing van risico's als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen (opslag en productie)) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de activiteiten en/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. In dit beleid wordt extra aandacht gevraagd voor de bescherming van de meest kwetsbare inwoners en grotere groepen mensen waar mogelijk te scheiden van risicobronnen. Om de veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten te beheersen worden in ontwikkelingsplannen 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 om het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de rijksweg A12 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De A12 is daarmee relevant voor het plangebied. Andere Basisnet-transportassen liggen allen op grote afstand. Nadere beschouwing is niet nodig.

Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel (b.v. tankwagen) als gevolg van een ongeval, bijvoorbeeld een botsing en/of door brand. Hierdoor kan een deel of de gehele lading vrijkomen. De meest relevante stoffen zijn vloeibare gassen (bijvoorbeeld LPG), brandbare vloeistoffen (bijvoorbeeld 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. Het explosie aandachtsgebied bevindt zich tot 200 meter van de rijksweg A12 en ligt over het zuidelijke deel van het plangebied. Er is nog geen gifwolkaandachtsgebied vastgesteld (naar verwachting 300 meter). Een gifwolkaandachtsgebied is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongeval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof.

Het groepsrisico van de rijksweg A12 ligt onder de oriëntatiewaarde en zal door de plannen niet of nauwelijks toenemen doordat de plannen direct grenzend aan de A12 conserverend zijn. Voor besluiten in de omgeving van een transportroute die onderdeel uit maakt van het Basisnet kan een berekening achterwege blijven maar kan getoetst worden aan de veiligheidsafstanden die gelden voor deze basisnetroutes. Buiten deze veiligheidsafstanden blijft het plaatsgebonden risico (PR) kleiner dan 10-6 per jaar. In de regeling basisnet is een voor de A12 ter hoogte van het plangebied een veiligheidsafstand van 25 meter opgenomen. Binnen deze afstand worden geen (beperkt) kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Het PR legt geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkelingen.



Explosie aandachtsgebieden (bron: Atlas Leefomgeving kaart Externe veiligheid)

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Stationaire risicovolle milieubelastende activiteiten

Aan de Beneluxlaan bevindt zich op een afstand van meer dan 300 meter ten noorden van het plangebied een tankstation. De LPG installaties zijn inmiddels gesaneerd en de procedure voor het aanpassen van de vergunning loopt inmiddels. Benzine tankstations hebben geen aandachtsgebied en zijn daarom vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid niet relevant. In de omgeving bevinden zich geen andere risicovolle activiteiten die relevant zijn voor het plangebied. Aan de Europalaan bevindt zich een vulpunt voor LPG. Het plangebied ligt ruim buiten het explosieaandachtsgebied van deze bron.

(Beperkt) Kwetsbare gebouwen

We vragen aanvullende bescherming voor zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare gebouwen door invulling te geven aan 4.96 van het Bbl. In het beleid staat dat we daar vanaf kunnen wijken als de veiligheidssituatie daar aanleiding toe geeft. Dit kan door waardering van de al aanwezige bescherming in de omgeving, maar een initiatiefnemer zou ook een andere maatregel kunnen treffen of op andere manier kunnen beargumenteren/aantonen dat dit voldoende veilig is gelet op het beoogde beschermingsniveau als beoogd.

Zeer kwetsbare gebouwen

Nieuwbouw van zeer kwetsbare gebouwen binnen een brand- en/of explosieaandachtsgebied is niet toegestaan tenzij hiervoor zwaarwegende motieven (bijvoorbeeld maatschappelijke of economische) zijn.

Conclusie

Voor de bestaande bebouwing binnen het plangebied levert het aspect omgevingsveiligheid geen beperkingen op. Bij nieuwbouw dient te worden voldaan aan de regels die gelden binnen het explosievoorschriftgebied en te worden aangetoond dat personen voldoende beschermd zijn. In het werkingsgebied van het omgevingsplan worden kwetsbare en zeer kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Om die reden zijn in regels van het omgevingsplan beoordelingsregels in het voorschriftgebied opgenomen voor deze functies. Deze regel maakt een koppeling met extra bouwkundige voorzieningen zoals opgenomen in het Bbl. Nieuwe zeer kwetsbare functies zijn in beginsel geheel uitgesloten. Op grond van gemeentelijk beleid kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van zwaarwegende motieven (bijvoorbeeld economische of maatschappelijke belangen).

5.8 Ontplobbare oorlogsresten

Kader

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten (OO) worden uitgevoerd.

Plansituatie en conclusie

De gemeente Utrecht heeft een bodembelastingskaart Ontplobbare Oorlogsresten (OO) in voorbereiding. Op de kaart zoals opgenomen in het concept-rapport Gemeentebreed onderzoek conflictperiode ontplobbare oorlogsresten gemeente Utrecht van 31 mei 2024 is het plangebied aangeduid als onverdacht voor OO.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral 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. Een groot deel van de luchtkwaliteit komt van buiten Utrecht. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden. Als een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties NO₂ en/of PM₁₀, moet de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 en artikel 9.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- er geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ of andere stoffen, of
 - de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de

jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM₁₀ en PM_{2,5}.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM₁₀ (20 µg/m³) en voor PM_{2,5} (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. In het coalitieakkoord van de gemeente Utrecht is opgenomen dat wij streven naar het behalen van de nieuwe aangescherpte WHO-advieswaarden. Daar is geen datum aan gekoppeld. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. De WHO2005 waarden behalen in 2030 is onderdeel van het ondertekenen van het Schone Lucht Akkoord. Er zit verschil tussen de WHO2005 waarden en WHO2021 waarden.

De gemeente heeft in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone opgenomen dat men streeft naar het behalen van de WHO waarden 2005 in 2030.

Plansituatie

Voor het onderwerp luchtkwaliteit is onderzoek verricht (Luchtkwaliteit, LBP SIGHT, 2025, Bijlage 8 Onderzoek luchtkwaliteit). In onderstaande tabel zijn de achtergrondconcentraties weergegeven in het plangebied voor de huidige situatie (2025) en voor de autonome situatie (de prognose van de toekomstige achtergrondconcentratie zonder de herontwikkeling van Deelgebied 6, fase 1). In de tabel zijn per parameter steeds de laagste en hoogste waarde in het plangebied opgenomen.

Uit de tabel blijkt dat in zowel de huidige als de autonome situatie aan alle Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan, alsmede aan de toekomstige Europese normen die op termijn nog in het Besluit kwaliteit leefomgeving geïmplementeerd gaan worden. De WHO advieswaarden (2005) zijn in de huidige en autonome situatie nog niet haalbaar in de regio Utrecht.

Component		Huidige situatie (2025)	Autonome situatie (2030)*
NO ₂	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	17,2 – 23,2	14,7 – 18,0
	Aantal overschrijdingen uurnorm	0 - 0	0 - 0
Fijn stof PM ₁₀	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	16,0 – 16,3	15,1 – 15,6
	Aantal overschrijdingen etmaaln timer	6 - 6	6 - 6
Zeet fijn stof PM _{2,5}	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	8,8 – 8,9	8,0 – 8,4

In het onderzoek luchtkwaliteit zijn de contourkaarten opgenomen van de totale concentratie stikstofdioxide en (zeer) fijnstof. De totale concentratie is de achtergrondconcentratie plus de bijdrage door het plan en de bijdrage door de bestaande wegen in de omgeving. Uit de contouren blijkt dat nergens in het plangebied de waarden van de geldende Rijksumgevingswaarden worden overschreden. Zoals verwacht komen de hoogste concentraties voor in het zuidelijkste deel van het plangebied, vanwege de locatie dichtbij de A12. De contour van 32 g/m³ fijn stof (PM₁₀), komt in zijn geheel niet voor, zodat de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen van de etmaaln timer nergens wordt overschreden. Over het plangebied lopen de contouren van de totale concentratie uiteen van 16 tot 20 g/m³ voor stikstofdioxide. Voor fijn stof loopt dit uiteen van 15,2 tot 15,8 g/m³, en voor zeer fijn stof van 8,1 tot 8,5 g/m³.

In onderstaande tabel zijn de hoogst berekende totale concentraties weergegeven. De totale concentratie is de gemiddelde achtergrondconcentratie plus de bijdrage door het plan en de bijdrage door de bestaande wegen in de omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied de bijdrage door het plan én het autonome verkeer op de omliggende wegen aan de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ter hoogte van woonfuncties uiteenloopt van 1,8 tot 4,9 g/m³. Voor fijn stof loopt dit uiteen van 0,3 tot 0,9 g/m³, en voor zeer fijn stof van 0,11 tot 0,26 g/m³.

Component		Plansituatie	Omgevingswaarde	Toekomstige EU norm
NO ₂ (RPWonT14)	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	19,8	40	20
	Aantal overschrijdingen uurnorm	0	18	
Fijn stof PM ₁₀ (RPWonT1)	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	16,0	40	20
	Aantal overschrijdingen etmaaln timer	6	35	
Zeet fijn stof PM _{2,5} (RPWonT1)	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	8,5	25	10

In bovenstaande tabel is de hoogste berekende totale jaargemiddelde concentratie weergegeven van alle rekenpunten ter hoogte van huidige en toekomstige mogelijk locaties voor woonfuncties. Uit de berekeningen blijkt duidelijk dat de normen voor luchtkwaliteit niet worden overschreden door het plan. Tevens wordt voldaan aan de toekomstige Europese normen die op termijn nog in het Besluit kwaliteit leefomgeving geïmplementeerd gaan worden.

Conclusie

Op basis van het luchtkwaliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied Merwedekanaalzone fase 1 van Deelgebied 6 (en daarbuiten) wordt voldaan aan omgevingswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, en aan de toekomstige EU normen voor luchtkwaliteit. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de omgevingswaarden voor lucht van het Besluit kwaliteit leefomgeving geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming. Omdat binnen het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de omgevingswaarden kan eveneens worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Niet wordt voldaan aan de WHO waarden (2005), maar dat geldt ook al voor de bestaande

achtergrondconcentratie.

5.10 Bodem Kader

Met de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels over bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het kader voor de regels in het Aanvullingsbesluit bestaat uit:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Het evenwichtig toedelen van functies aan locaties;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

In het Aanvullingsbesluit zijn algemene regels toegevoegd aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten zoals graven in bodem, saneren van de bodem, opslaan van grond- en baggerspecie, toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie en het aanbrengen van meststoffen. Ook staan hierin de regels voor voorafgaand bodemonderzoek.

In de Aanvullingswet Bodem moet voor historische verontreinigingen die onder de Wet bodembescherming vielen rekening gehouden worden met het overgangsrecht, en alsmede met verontreinigingen die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor worden in artikelen 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet Bodem regels gesteld.

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven, saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt verschillende instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.

Bij het plan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie(s). Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de voormalige Wet bodembescherming (nu: Omgevingswet met daarbij de bijhorende regelgeving met betrekking tot het thema bodem):

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als 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. Voor verontreinigingen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veroorzaakt geldt overgangsrecht, waarmee artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing blijft.
- 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.

Daarnaast gelden er verschillende bruidsschatregels waarmee ook rekening gehouden moet worden. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 22.3.7 (Bodembeheer) van het omgevingsplan Utrecht:

- Er geldt nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden. Zo gelden er regels voor het treffen van noodzakelijke maatregelen om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit geldt ook voor toevalsvondsten waarbij tijdelijke beschermingsmaatregelen blootstelling doet voorkomen;
- Voor kleinschalig graven boven de interventiewaarde van bodemkwaliteit gelden in bepaalde gevallen regels met betrekking tot het aanleveren van gegevens voor het begin van het graven, de tijdelijke opslag van vrijkomende grond (niet langer dan 8 weken) en milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven.
- Bij een beschikking voorafgaand verleend aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is, worden maatregelen genomen die redelijkerwijs verlangd kunnen worden om verdere verontreiniging te beperken of ongedaan te maken. In het Kadaster zijn deze beschikkingen opnieuw voorzien van een code zodat deze beschikkingen vindbaar en inzichtelijk blijven in het kader van deze regeling.

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 nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie

Bodem- en grondwaterkwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van de aan- of afwezigheid van verontreinigingen. De gemeente heeft een Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer.

Als reeds bekende verontreinigingen tijdens de transformatie van de Merwedekanaalzone worden gesaneerd, leidt dit tot een betere bodemkwaliteit. Ontwikkelingen in het plangebied vormen bij juist gebruik van veiligheidsvoorschriften geen risico voor bodem en grondwaterkwaliteit, omdat de ontwikkeling van woningen en kantoren geen bodembedreigende activiteiten zijn. Echter er mag alleen gebouwd worden op schone grond of licht verontreinigde grond als deze geen risico vormt. Bij de transformatie dient voor het uitvoeren van de werkzaamheden (historisch)bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hierbij worden nog (on)bekende verontreinigingen in beeld gebracht en wordt de benodigde saneringsnoodzaak vastgesteld.

Historische bodemonderzoek

Anteagroup heeft op 10 november 2022 (Bijlage 13 Historisch bodemonderzoek Eendrachtlaan e.o.) een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het uitgevoerde onderzoek geeft aanwijzingen van de aanwezigheid van voormalige bodembedreigende activiteiten. Op basis van dit onderzoek zijn in onderstaande tabel de deellocaties onderscheiden. De voormalige tankstations aan de Europalaan hoek Overijssellaan en de Zeehaenkade 3 en de carosseriefabrieken die daar tussenin lagen (de 'spoedlocaties'), zijn reeds in de jaren '90 gesaneerd en worden derhalve niet als verdachte deellocatie beschouwd.

Tabel 3.1: Overzicht deellocaties

Adres/deellocatie	Hypothese	Stoffen	Strategie
Beneluxlaan 1001 (tankstation met diverse ondergrondse brandstoftanks, afleverpunten en wasstraat)	Verdacht	Minerale olie, BTEXN, MTBE, ETBE	VEP
Vliegend Hertlaan - vml. brandweerkazerne	Verdacht	PFAS*	VED-HE-NL
Eendrachtlaan 98 (vml. brandstoftank en afleverpunt, vml. pomp)	Verdacht	Minerale olie, BTEXN	VEP
Eendrachtlaan 100-260 (diverse (vml.) autoreparatie- en onderhoudsbedrijven en restverontreiniging onder pand)	Verdacht	Minerale olie, PAK, VOCI, BTEXN	VED-HE-NL
Eendrachtlaan 280 (werkplaats met wasplaats)	Verdacht	Minerale olie, BTEXN	VEP
Zeelhaenkade 48-50 (vml. werkplaats betonfabriek, huidig auto-onderhoud en brandstofpomp, OBAS)	Verdacht	Minerale olie, PAK, VOCI, BTEXN	VED-HE-NL
Eendrachtlaan 300 (auto-onderhoud, werkplaats met wasstraat en diverse OBAS-sen)	Verdacht	Minerale olie, PAK, VOCI, BTEXN	VED-HE-NL
Vml. insteekhaven	Verdacht	Zware metalen, PAK, minerale olie, asbest	VED-HE-NL
Vml. sloten	Verdacht	Zware metalen, PAK, minerale olie, asbest	VEP
Overig terrein (ophooglaag)	Verdacht	Zware metalen, PAK, minerale olie	VED-HE-NL

Verklaring bij de tabel:

- * : hier is in het verleden al wel bodemonderzoek uitgevoerd, echter zijn hierbij voor onderzoek op PFAS alleen bovengrondmonsters en grondwatermonsters onderzocht. Bij grondverzet wordt geadviseerd om ook van de ondergrond analyses op PFAS uit te laten voeren;
- VEP: onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern;
- VED-HE-NL: onderzoeksstrategie voor een verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming.

De deellocaties in bovenstaande tabel moeten nader onderzocht worden door middel van de genoemde onderzoeksstrategieën uit de NEN 5740. Daarnaast moet bij het aantreffen van bijmengingen met puin e.d. een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 worden uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van grondwateronttrekkingen geldt conform het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer dat de initiatiefnemer een onderzoek moet uitvoeren waaruit blijkt dat de werkzaamheden het belang van bescherming van de bodem niet schaadt. Vanwege de lange termijn aanpak van het gebiedsplan worden op zowel korte als lange termijn effecten benoemd. Binnen het gebiedsplan dient hierbij te worden getoetst, of de activiteit zich verdraagt met deze aanpak. Hiermee wordt eveneens invulling gegeven aan het voorzorgsbeginsel voor beheersbare risico's (monitoring en aanvullende maatregelen).

Conclusie

De bodemkwaliteit is nog niet volledig in beeld. De spoedlocaties zijn in de jaren '90 gesaneerd. Bij een initiatief dient door middel van onderzoek te worden aangetoond of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik en of er saneringsmaatregelen nodig zijn.

5.11 Natuurbescherming

Kader

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de regels uit de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de omgevingsverordening provincie Utrecht.

Beschermde diersoorten en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht:

1. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. of er verbodsbepalingen uit de Omgevingswet over de flora- en fauna-activiteiten en Natura-2000-activiteiten 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.

Utrechtse soortenlijst

Naast de beschermde soorten onder de Omgevingswet geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin zijn kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

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

Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen

De gemeente heeft de ambitie om natuurinclusief te bouwen en ontwikkelen. Bij bouwactiviteiten wordt geadviseerd om bij alle soorten bouwwerken rekening te houden met de biodiversiteit door nestkasten in te bouwen, inbouwstenen toe te passen, vleermuiskasten te plaatsen, verblijfplaatsen voor bijen te creëren, en meer.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het om gezonde groene en groen-blauwe structuren, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van inheemse (70%) en/of ecologische waardevolle bomen en beplantingen. Dit komt de biodiversiteit ten goede. Over het algemeen trekken inheemse plantensoorten meer insecten aan dan exoten. Dit heeft een positieve werking op het voedselaanbod voor vogels, vleermuizen, amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Naast de algemene positieve werking op insecten trekken bloemrijke kruiden bestuivers aan zoals bijen, worden de bessen en de zaden gegeten door verschillende diersoorten en dienen deze planten als schuil- of nestlocatie.

Obstakels in verbindingzones kunnen worden geslecht door de aanleg van faunapassages: denk aan ecoducten, paddentunnels, loopplanken of buizen langs of onder bruggen, en meer.

Door dit soort maatregelen te treffen kan de achteruitgang van de biodiversiteit in Nederland worden tegengegaan en ontstaat daarnaast een groene leefomgeving, wat een positieve bijdrage levert aan het welzijn van mens en dier.

Methodiek

Om in te schatten of er binnen het plangebied beschermde planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd door Econsultancy (2024). Hierbij is de provinciale verordening in acht genomen (hazen, Konijnen en marterachtige). Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Omgevingswet zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningsplichtig.

Nationaal Natuur Netwerk en Groene Contour

In de omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

Ten slotte gelden voor Natura 2000-activiteiten en Flora- en Fauna-activiteiten de specifieke zorgplichten van de artikelen 11.6 en 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van natuurbescherming is verplicht om alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Als de gevolgen niet kunnen worden voorkomen moet zorg gedragen worden voor het zo veel mogelijk beperken of het ongedaan maken van die gevolgen. Als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt moet worden bezien of de activiteit achterwege gelaten kan worden, voor zover dit redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Daarom moet iemand die een bepaalde activiteit wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plansituatie

Door Econsultancy is in 2024 een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 9 Quickscan natuurwaarden. Uit deze quickscan blijkt het volgende.

Beschermde dier- en plantensoorten

Als er binnen het plangebied nestplaatsen van de grote gele kwikstaart aanwezig zijn, wat op basis van de huidige informatie niet is uit te sluiten, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Omgevingswet. Om vast te stellen of er broedgevallen van de grote gele kwikstaart binnen het plangebied aanwezig zijn is een nader onderzoek nodig tijdens het broedseizoen van de soort.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen het plangebied zijn te verwachten geldt dat, als er buiten het broedseizoen wordt gewerkt, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. De nesten mogen echter alleen worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Omgevingswet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Als er toch binnen het broedseizoen gewerkt wordt, zal voorafgaand hieraan door een deskundig ecoloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Met betrekking tot het verwijderen van de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Verschillende panden binnen het plangebied zijn in principe geschikt als zomer-/kraam-/paar- en massawinterverblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot schadelijke handelingen die leiden tot een vergunningsplichtig geval. De vleermuissoorten die nader onderzocht dienen te worden zijn de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis. Tevens is onderzoek benodigd naar vliegroutes van vleermuizen en massawinterverblijven van de gewone dwergvleermuis.

Tijdens en na de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met vliegroutes en foerageergebieden binnen het plangebied en in de directe omgeving. Hierbij wordt geadviseerd geen gebruik te maken van bouwverlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst. Door verder gebruik te maken van amberkleurig licht, weggericht van de omgeving, laaggeplaatste verlichtingsarmaturen en verlichtingsarmaturen die naar beneden schijnen wordt zo min mogelijk strooilicht veroorzaakt.

De konijn en de haas komen volgens de verspreidingsgegevens voor in de omgeving. Konijnen en hazen leven op vlaktes en geven de voorkeur aan droge grond. De hollen van konijnen en hazen

worden gegraven in zandondergrond. Doordat de onderzoekslocatie zich midden in de stad bevindt, is het uit de sluiten dat de konijn en de haas voorkomen op deze locatie. De konijn en haas zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Een geschiktere omgeving vinden de konijn en de haas in de nabijgelegen (natuur)gebieden en weilanden. Nader onderzoek naar deze twee soorten is daarom niet benodigd.

Utrechtse soorten

Bij sloop van één of meerdere gebouwen geschikt voor de zwarte roodstaart moeten nestlocaties teruggebracht worden. Daarvoor zal een kastenplan opgesteld moeten worden door een bevoegd ecooloog.

De zone die is aangeduid als "Natuurrijke grasland" langs de oever van het Merwedekanaal moet behouden blijven of teruggebracht in de nieuwe situatie. Ook moeten er groeiplaatsen worden aangebracht voor de kartuizer anjer en de franjeamaniet.

Als groen binnen het plangebied verwijderd wordt zijn er maatregelen nodig ter bescherming van nesten van de merel en de tjiftjaf. Ook moet er in een nieuwe situatie groen van dezelfde of betere kwaliteit en kwantiteit terug worden gebracht om voldoende nestgelegenheid te bieden aan deze twee soorten.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren, of broedvogelinspectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek grote gele kwikstaart bij aantasting oeverzone
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek vleermuizen bij ingrepen bepaalde panen
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar, rekening houden met verlichting
	vliegroutes	ja	ja	mogelijk	mogelijk	Nader onderzoek bij verwijdering groene oever, anders rekening houden met verlichting
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek steenmarter, aandacht voor de zorgplicht
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor de zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-

Soortgroep	Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Vaatplanten	nee	nee	nee	nee	-
Utrechtse soorten	ja	mogelijk	nee	nee	vervolgstappen ten aanzien van broedvogels en natuurlijk grasland
Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	8,5 km	mogelijk	ja	mogelijk	per ingrep AERIUS-berekening
Natuurnetwerk Nederland	2,5 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t.				-

Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortengroepen en te nemen vervolgstappen

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen, stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen, bevindt zich op circa 8,5 kilometer afstand ten noorden van het plangebied.

Als er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Afhankelijk van de ingreep wordt vervolgonderzoek in het kader van de vergunningplicht 'Natura 2000-activiteit' ten aanzien van stikstof noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om per locatie of type ingreep een AERIUS-berekening uit te laten voeren.

Stikstofdepositie

Met behulp van een AERIUS-berekening is onderzocht of sprake is van een relevante toename van stikstofdepositie als gevolg van het TAM omgevingsplan (Bijlage 10 Onderzoek stikstofdepositie). Uit de berekening blijkt dat:

- Aanlegfase (inclusief sloop): geen depositietoename
- Gebruiksfase: geen depositietoename

Nationaal Natuur Netwerk en Groene contour

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk en ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het nationaal Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 2,3 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Gezien deze afstand is van significante aantasting van de natuur in het NNN geen sprake.

Conclusie

Voor een aantal soorten is nader onderzoek nodig, en is de verstoring afhankelijk van de ingreep. Als voor de ingrepen een vergunning aan de orde is, kan deze redelijkerwijs worden verkregen. Voor broedvogels geldt dat het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd, of broedvogelinspectie worden uitgevoerd. Voor foerageergebied voor vleermuizen geldt dat er voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar is, rekening moet worden gehouden met verlichting. Voor amfibieën geldt aandacht voor de zorgplicht.

Externe effecten op Natura 2000-gebied als gevolg van licht, trilling en geluid zijn op voorhand uit te sluiten. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat noch in de aanlegfase noch in de gebruiksfase sprake is van een depositie van boven de 0,00 mol. Hiermee zijn significante negatieve effecten op voorhand uitgesloten.

5.12 Bomen

Kader

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2018' is bij ruimtelijke plannen een bomenparagraaf vereist. Hierin moet onderbouwd worden op welke wijze rekening wordt gehouden met het belang van de bomen.

Sinds 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. In de Beleidsregel Herplant naar Waarde (vastgesteld 1 oktober 2023) is aangegeven op welke wijze gecompenseerd moet worden, afhankelijk van de boomgrootte van de oorspronkelijke boom. Ook wordt in de beleidsregel aangegeven welke voorwaarden er gelden voor de te herplanten soort.

In afdeling 8.1 van het omgevingsplan zijn de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen. In artikel 8.2 is de verbodsbepaling en vergunningsplicht opgenomen en zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd.

In 2025 is de beleidsregel Handhaving illegaal vellen of beschadigen van bomen gemeente Utrecht vastgesteld. Deze beleidsregel handvatten biedt om het toezicht op bomen en boombescherming mogelijk te maken en beschrijft hoe de gemeente handelt als er sprake is van illegaal vellen of beschadigen van bomen.

Plansituatie

De bestaande bomen binnen het plangebied zijn in kaart gebracht met een uitgebreide bomeninventarisatie. Deze bomeninventarisatie is visueel verwerkt in een kaart van het plangebied, zie Bijlage 11 Bomen inventarisatie. In het plangebied staan in totaal 477 bomen. Hiervan zijn 241 bomen verplantbaar en 236 bomen zijn niet verplantbaar. Op basis van een proefverkaveling is een eerste inschatting gemaakt van bomen die niet behouden kunnen worden (zie bijlage 12 bomen in relatie tot mogelijke ontwikkelvelden).

Bij een concreet initiatief moet de vraag worden beantwoord of de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden kan blijven. Om die vraag te kunnen beantwoorden is per op de kaart aangeduide boom in een tabel aangegeven wat de conditie, kwaliteit, groeiplaats, diameter en toekomstverwachting is. Bij twijfel over de effecten van een ingreep (zoals graafwerkzaamheden onder de kroonprojecties) moet een BEA (Bomen Effect Analyse) worden uitgevoerd om duidelijkheid te verschaffen.

Wanneer duidelijk is om welke bomen het bij herontwikkeling van de locatie daadwerkelijk gaat moet er ten eerste voor alle te verwijderen bomen een verplantbaarheidsonderzoek worden uitgevoerd (H17 Handboek Bomen).

Bomen die verplantbaar zijn en in voldoende conditie, moeten elders een plek krijgen. Vooral voor de inheemse en/of ecologisch waardevolle bomen is dat van belang, dus extra aandacht voor de volgende soorten: Noorse esdoorn, ruwe berk, gewone beuk, gladde iep, gewone haagbeuk en gewone esdoorn.

Wanneer bomenkap onvermijdelijk is, wordt bij compensatie de volgorde aangehouden: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders.

In het plangebied zijn er bij de transformatie van het gebied eventueel mogelijkheden in de zone langs het Merwedekanaal en verder in het aan te leggen park, om bomen te verplanten en/of nieuwe bomen aan te planten.

Conclusie

Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat de meeste bomen in voldoende conditie zijn. Nu een concreet plan voor het gebied nog ontbreekt en nu nog niet bekend is of en wanneer er op een locatie de transformatie wordt ingezet wordt per concrete ontwikkeling bezien welke bomen gehandhaafd en/of verplaatst kunnen worden. In het omgevingsplan Utrecht is een vergunningplicht opgenomen voor het kappen van bomen en is een herplantplicht geborgd.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem worden beïnvloed en onder druk komen te staan. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, de 'watertoets'. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en af te stemmen met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de weging van het waterbelang voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht.

Kader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR en het waterschap AGV (Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden, bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Delta-aanpak waterkwaliteit, WB21, NBW, Omgevingswet, Richtlijnen Vaarwegen, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie (in werking getreden op 1 april 2021);
- Provinciale Omgevingsverordening (1 januari 2024);
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolerings (februari 2022), de visie Klimaatadaptatie (februari 2022);
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', de Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger.
- Waterschapsbeleid AGV: Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Waterschapsverordening, Legger voor wateren, Legger voor dijken, Beleidsregels voor de waterschapsverordening, Beleidsregels bronnering en sanering.
- Beleidsregels uitvoering Programma Merwede, gemeente Utrecht

In deze paragraaf zijn het beleid, de richtlijnen en de eisen uit bovengenoemde beleidsdocumenten verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringssysteem, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringssysteem voor zowel mens, plant als dier.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De gemeente streeft in overeenstemming met het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit van bestaand en nieuw te realiseren open water dient te voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

Afvalwater

Het ontstaan van afvalwater wordt zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Als afvalwater toch ontstaat, wordt het zo min mogelijk verontreinigd. Afvalwaterstromen worden daarom gescheiden gehouden, behalve als door het samenvoegen van de stromen de verwerking geen problemen ondervindt.

Binnen de bebouwde kom moet huishoudelijk afvalwater op de riolering worden geloosd. Ook bedrijfsafvalwater wordt op deze manier ingezameld, tenzij dit ten koste gaat van het doelmatig functioneren van de riolering of de rioolwaterzuivering. In dat geval moet de eigenaar zelf de behandeling van het afvalwater verzorgen.

Buiten de bebouwde kom geldt hetzelfde, tenzij de capaciteit van het openbare vuilwaterriool niet toereikend is of een decentrale zuiveringstechniek een beter resultaat geeft dan de centrale zuivering van het waterschap.

Hemelwater

Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het Rijk, waterschap en de gemeente stellen hier eisen aan.

Klimaatdoelen Wet milieubeheer

Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de weging van het waterbelang is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. De voorkeursvolgorde is:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
6. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: afvoer naar rioolwaterzuivering.

Waterschapsbeleid

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.
- Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.
- HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m² dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
- AGV: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 1.000 m² in stedelijk gebied of 5.000 m² in het buitengebied dan geldt de eis: 10% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
- Voor de bestaande inrichting is het uitgangspunt dat bij voorkeur 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd moet worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien. Voor alle nieuw in te richten oppervlakken geldt het uitgangspunt 45 mm berging gerekend over het verharde oppervlak

In het waterhuishoudingsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloopvoorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht. Vanaf stap 4 van de voorkeursvolgorde moet onderbouwd worden waarom de stappen met meer voorkeur niet haalbaar zijn. Dit zijn namelijk vormen van het afwentelen van de wateropgave op de omgeving.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Omgevingswet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlopende bouwmaterialen (zoals zink,

lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp als het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt.
- Als het water wordt afgevoerd dan gebeurt dit zichtbaar over het oppervlak. Is dit niet mogelijk dan pas kan het hemelwater ondergronds worden afgevoerd.
- Bij buien tot 20 mm in een uur kan de ruimte gebruikt worden zoals die bedoeld is. Met andere woorden: geen water op straat.
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteligging. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen: het vloerpeil van panden ligt minimaal 15 cm boven het straatpeil.
- Regenwater mag niet langer dan 3 uur na het einde van een bui op straat blijven staan.
- De huidige situatie mag niet verslechteren.

Grondwater

Bij nieuwbouw mag de bestaande geohydrologische situatie niet wijzigen. De grondwaterstanden mogen niet negatief worden beïnvloed (geen grondwaterstandverlaging).

Verhoging van de grondwaterstand is wel toegestaan voor zover dit aan de grond gegeven bestemming waar de grondwaterstand wordt verhoogd deze niet wordt belemmerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar dat een hoge of een lage grondwaterstand geen problemen veroorzaakt op het perceel. Uitgangspunt hiervoor zijn de Representatieve Hoge en Lage Grondwaterstand (RHG/RLG).

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem (zie paragraaf Hemelwater). Het doel is enerzijds het in stand houden van de huidige geohydrologische situatie, anderzijds het voorkomen van verdroging door klimaatverandering.

Onttrekking en lozing van grondwater

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwphase is vergunningplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet milieubeheer anders is bepaald.

Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, waterkeringen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een watervergunning van de beheerder(s) (HDSR/AGV/Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Alle wateraspecten worden in de watervergunning geregeld.

Hittestress

Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verhard (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Plansituatie

Huidige situatie

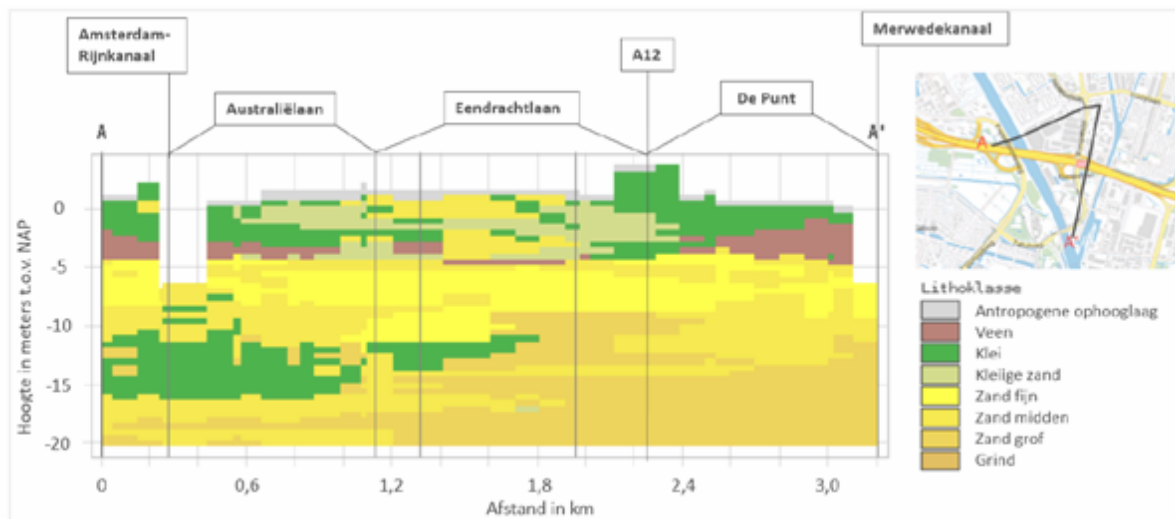
Grondwater

Op basis van het meetnet van het 1e watervoerend pakket blijkt dat representatieve hoge grondwaterstand van het 1e watervoerende pakket verloopt van circa +0,10m NAP in het zuidwesten tot circa +0,35m NAP in het noordoosten van het plangebied.

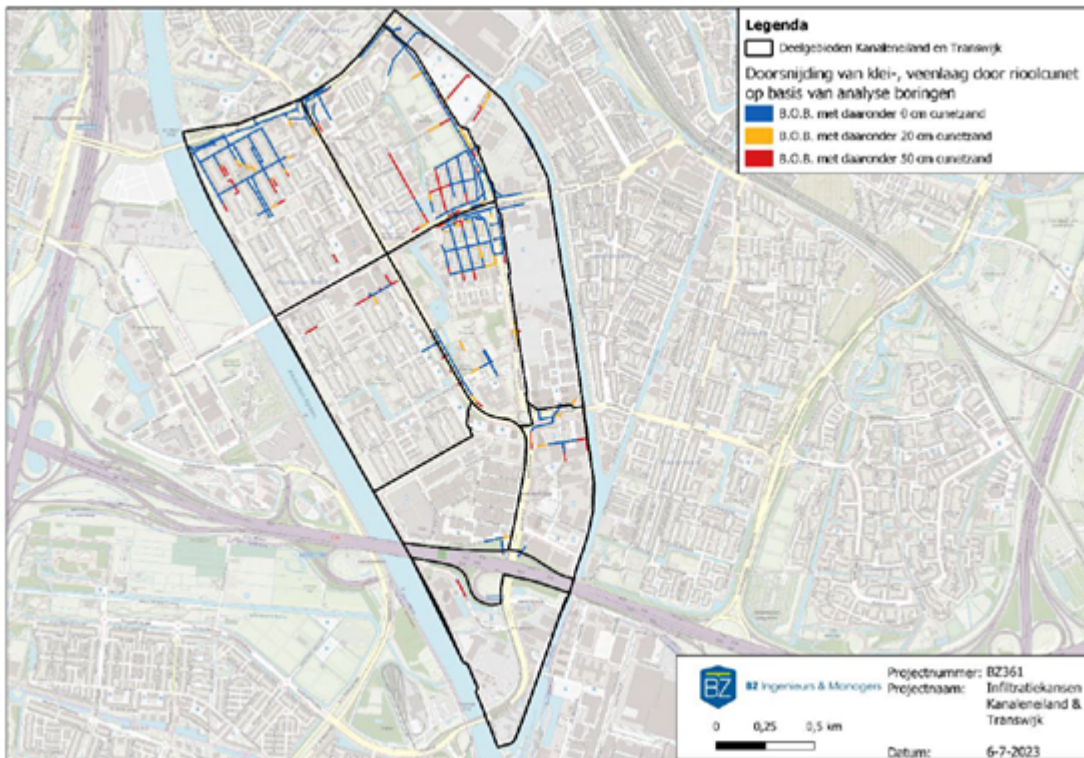
In het gebiedsplan water is een inschatting gemaakt van de representatieve hoge grondwaterstand van het freatisch grondwater in dit deelgebied, deze is ingeschat op circa +0,40m NAP.

Bodem en maaiveldhoogten

In onderstaand figuur is de verwachte grondsoort van de omgeving Eendrachtlaan rood omrand weergegeven. Het gebied is circa 1,5 meter tot 2,0 meter integraal opgehoogd (antropogene ophooglaag). Uit het model blijkt dat de bodemopbouw in de omgeving Eendrachtlaan hoofdzakelijk uit zandige grondsoorten met klei en veenlagen bestaat.



Uit analyse blijkt dat slecht op een beperkt aantal plekken binnen het plangebied de kleilaag doorsneden is door de aanleg van riolering. Dit betekent dat er sprake kan zijn van een freatische grondwaterstand die hoger is dan de grondwaterstanden van het eerste watervoerende pakket. Het freatisch grondwater is daarmee maatgevend.



Infiltratiekansen

De indicatieve freatische RHG in het projectgebied bedraagt circa NAP +0,4m (circa 1,4 m-mv). Het maaiveld heeft een hoogte van circa NAP +1,8m. De dikte van de ophooglaag is 1,5 tot 2 meter. In dit deelgebied is het kansrijk om het hemelwater in de freatische zone te laten infiltreren.

Oppervlaktewater

Het plangebied is aan de oostzijde begrensd door het Merwedekanaal. Dit is een KRW-waterlichaam. Aan de zuidzijde, parallel aan de A12, liggen enkele tertiaire watergangen.



Riolering

In een deel van het plangebied wordt het hemelwater al gescheiden ingezameld van het vuilwater, hier ligt een verbeterd gescheiden stelsel (VGS). Deze verpompt een deel van het hemelwater (first

flush) naar het gemengd stelsel, het overige deel stroomt uit op het Merwedekanaal ter hoogte van de Vliegend Hertlaan. In het overige deel van het plangebied ligt nog een gemengd stelsel. Er zijn twee gemengde overstorten aanwezig nabij het plangebied, één nabij de Winthontlaan en één met randvoorziening (bergbezinkbak) nabij de Beneluxlaan/Socratesbrug. Binnen het plangebied is voor de korte termijn (t/m 2040) geen rioolvervangings gepland.



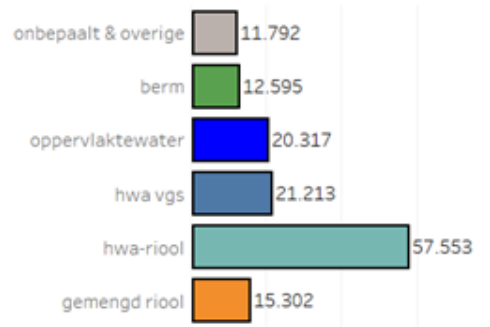
Verhard oppervlak

Met behulp van een GIS-analyse is het verhard oppervlak van het plangebied in bestaande situatie bepaald. Hierbij is zowel het openbaar gebied als het particulier terrein beschouwd. Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak in de bestaande situatie circa 10,6 ha bedraagt. Slechts circa 1,26 ha is in de huidige situatie onverhard (zie onderstaande GIS analyse).

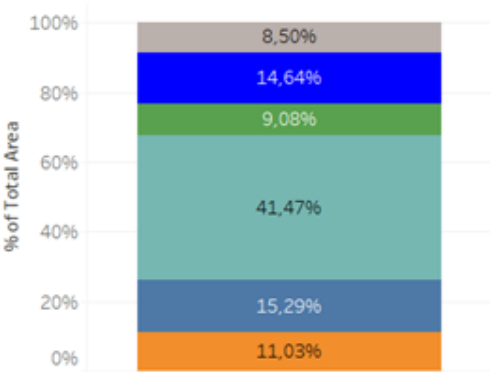
Planbegrenzing TAM-omgevingsplan
merwedekanaalzone deelgebied 6



Verdeling naar m2 categorie afstroming



Verdeling naar % van totaal oppervlak



Wateroverlast

Met behulp van een fictieve bui van 80 mm neerslag in één uur (T=100) is gemodelleerd waar er water op straat voorkomt en waar we water tegen de gevels van bebouwing verwachten. In bijna het gehele plangebied berekenen we in beperkte mate water op straat, op enkel plaatsen ook water tegen de gevels van bebouwing.



Toekomstige situatie

Verhard oppervlak en groen

In de eindsituatie wordt het plangebied vergroend, en zal verhard oppervlak plaatsmaken voor groen. Voor zowel het openbaar gebied als voor particulier terrein geldt dat er sprake van een grote afname van verharding ten gunste van groen zal zijn. Op basis van de eerste ontwerpschets is ingeschat dat dit in de toekomstige situatie leidt tot een verhard oppervlak van circa 7,5 ha en circa 4,3 ha groen. Onderstaande tabel bevat de voorlopige berekende

oppervlakken op basis van de eerste ontwerpschets.

	oude situatie	nieuwe situatie
verhard	105.860 m ²	75.314 m ²
onverhard	12.595 m ²	42.778 m ²
totaal	118.455 m²	118.092 m²

Waterberging

Waterbergingsopgave

Op basis van het ingeschatte verhard oppervlak van de eindsituatie is de waterbergingsopgave berekend. Deze volgt uit de ambitie vanuit de visie Water en Riolering om minimaal 90% van het water dat jaarrond valt te infiltreren voor de niet te ontwikkelen verharde oppervlakken. Dit betekent gemiddeld genomen dat een infiltratievoorziening met een waterbergend vermogen van 15 mm benodigd is. Bij een hogere infiltratiecapaciteit kan hiervan afgeweken worden.

Vanuit het oogpunt van klimaatrobustheid is 45 mm berging bij herontwikkeling het uitgangspunt (Beleidsregels uitvoering programma Merwede, gemeente Utrecht) mits hier redelijkerwijs op een doelmatige wijze invulling aan gegeven kan worden. Dit draagt ook bij aan de doelstelling om wateroverlast bij extreme neerslag (80 mm in één uur) te voorkomen.

In het oostelijk deel van het plangebied is in verhouding meer groen aanwezig in de nieuwe situatie, hier zien we voldoende mogelijkheden om 45 mm waterberging in te passen.

In de overige delen van het plangebied blijft de openbare ruimte met de ondergrondse waterinfrastructuur waarschijnlijk grotendeels gehandhaafd. Daar waar mogelijk en doelmatig wordt 45 mm waterberging in het groen gerealiseerd. In de onderstaande tabel is onderscheid gemaakt (op basis van het schetsontwerp) tussen de gebieden die niet heringericht gaan worden en waar dus 15 mm het uitgangspunt is en waar wel heringericht gaat worden en dus 45 mm berging het uitgangspunt is.

feb-25	Verhard oppervlak [m ²]	Berging [mm]	Berging [m ³]	gebied
Openbaar gebied	30.269			
Bestaand gebruik / inrichting	13.197	15	198	11, 12 en 16
Nieuwe inrichting	17.071	45	768	
Bouwvelden	45.045			
Bestaande te behouden daken	10.042	15	151	6, 7 en 8
Herontwikkeling: daken	27.780	45	1.250	
Herontwikkeling: verharding op maaiveld	7.223	45	325	
Totaal	75.314		2.692	

Invulling waterberging

Op basis van de analyse van de bodem en het grondwater blijkt dat het plangebied kansrijk is voor infiltratie. Deze infiltratievoorzieningen dienen conform de richtlijnen van de gemeente Utrecht wel boven de representatieve hoge grondwaterstand liggen.

	Freatische RHG		Dikte ophooglaag	Dikte klei-, veenlaag	Onderkant klei-, veenlaag
Huidig	1,4 m-mv	NAP +0,4 m	1,5 – 2 m	1-3 m	2,5 – 5 m-mv
Toekomst	1,26 m-mv	NAP +0,54 m			

Voor de wijze van invulling van de waterbergingsopgave doorlopen we de voorkeursvolgorde:

1. Vasthouden op daken en in regentonnen en nuttig gebruiken
 - a. We sturen aan op groene daken die het hemelwater kunnen bufferen.
2. Op maaiveld infiltreren
 - a. We vergroenen maximaal, groenvoorzieningen worden zoveel als mogelijk lager aangelegd dan de omgeving en hebben een dubbelfunctie voor het bergen en infiltreren van hemelwater.
3. Ondergronds infiltreren via een voorziening
 - a. Een IT-riool is niet mogelijk gezien deze, met de gewenste dekking, deels in de hoge grondwaterstand zal liggen. Daarnaast is er geen opgave voor vervanging van riolering. Eventueel is infiltratie in voorzieningen zoals infiltratiekratten technisch mogelijk, de afweging of dit ook gewenst is moet nog gemaakt worden.
4. Verwerken in het oppervlaktewater.
 - a. Het hemelwater wat we niet kunnen infiltreren voeren we waar mogelijk af naar het oppervlaktewater, gebruik makend van de bestaande hemelwaterstructuur (VGS)
5. Afvoer naar de rioolwaterzuivering
 - a. Waar we niet doelmatig kunnen aansluiten op de hemelwaterstructuur (afkoppelen) blijft het hemelwater vooralsnog aangesloten op het gemengde riool.

Voorbeeld invulling:

Om aan te tonen dat de uitgangspunten voor waterberging passen in de planontwikkeling, zijn de bergingseisen conform de uitgangspunten uitgewerkt in onderstaande berekening. De volumes zijn vertaald in vierkante meters en vergeleken met de aanwezige ruimte in het groen.

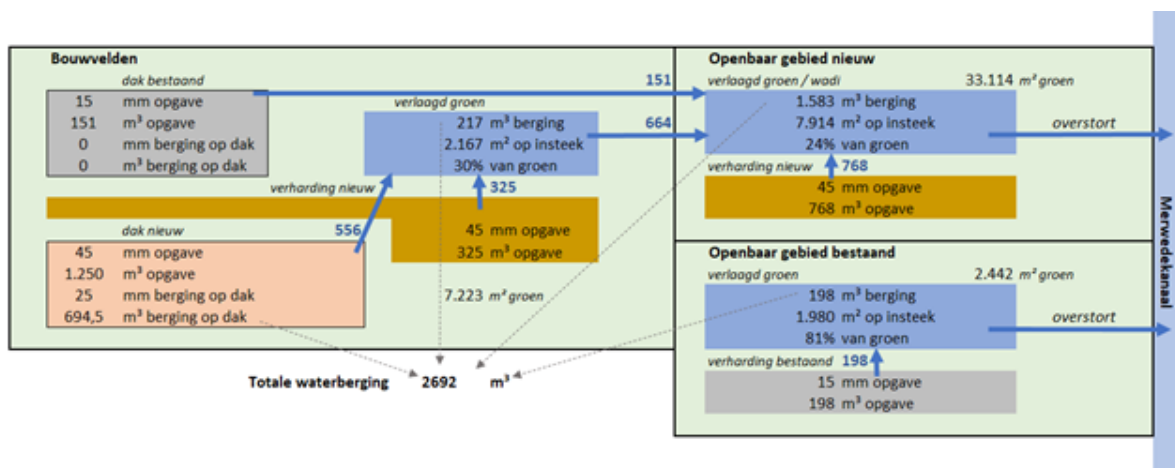
Uitgaande van de benodigde berekende berging van 2692 m³ is dit volume verdeeld over:

bouwvelden

- Bestaand dak geen berging
 - Nieuwe Daken (25 mm waterberging) 695 m³
 - Verlaagd groen 10 cm diep over 2.170 m² (van totaal aanwezige 7.223 m²) resulteert in 217 m³
- Het overige volume wordt gecompenseerd buiten de bouwvelden:

- Verlaagd groen/wadi gemiddeld 20 cm diep 7.914 m² (van de totaal 33.114 m² aanwezige groen) resulteert in 1.583 m³
- Verlaagd groen in bestaand openbaar gebied 10 cm diepte over 1.980 m² (van de totaal aanwezige 2.442 m²) resulteert in 198 m³

Bovenstaande beschreven verdeling is in de onderstaande figuur verbeeld.



Bovenstaande berekening en verbeelding laten zien dat de uitgangspunten voor waterberging in te passen is binnen het plangebied.

Riolering

Voor het plangebied is op korte termijn geen vervanging van riolering gepland. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe riolering (hoofdriool) wordt aangelegd in het openbare gebied.

Wateroverlast

Vanuit het beleid uit de visie water en riolering spannen we ons in om te voorkomen dat hemelwater vanuit het openbare gebied rechtstreeks gebouwen in kan lopen. Gezien het feit dat we in de huidige situatie water op straat berekenen, betekent dit dat we ons inspannen voor ruimte voor waterberging in voorzieningen en water op straat.

Door grootschalig infiltreren kan de (hoge) grondwaterstand stijgen. Dit effect is onderzocht in het Gebiedsplan Water. Door het grootschalig infiltreren stijgt de freatische RHG in de Eendrachtlaan met circa 0,14 m naar circa +0,54 m NAP (1,26 m-mv). Dit betekent dat de grondwaterstand in de winter laag genoeg is om te infiltreren in de ophooglaag. De Eendrachtlaan is zowel in de huidige als toekomstige situatie kansrijk voor freatische infiltratie.

In het worstcasescenario wordt in de Winthontlaan niet voldaan aan de ontwateringseis van 0,7 m-mv. Deze straat is dan niet kansrijk om freatische te infiltreren in de winter. Hier zijn mogelijk aanvullende maatregelen nodig om te voorkomen dat de grondwaterstand tijdelijk te hoog wordt.

Waterkwaliteit

Gezien het verhard oppervlak afneemt en er meer water in het gebied wordt vastgehouden en geïnfiltreerd heeft dit een positief effect op de frequentie van de riooloverstorten. Dit draagt bij aan de verbetering van de waterkwaliteit van het Merwedekanaal.

Hittestress

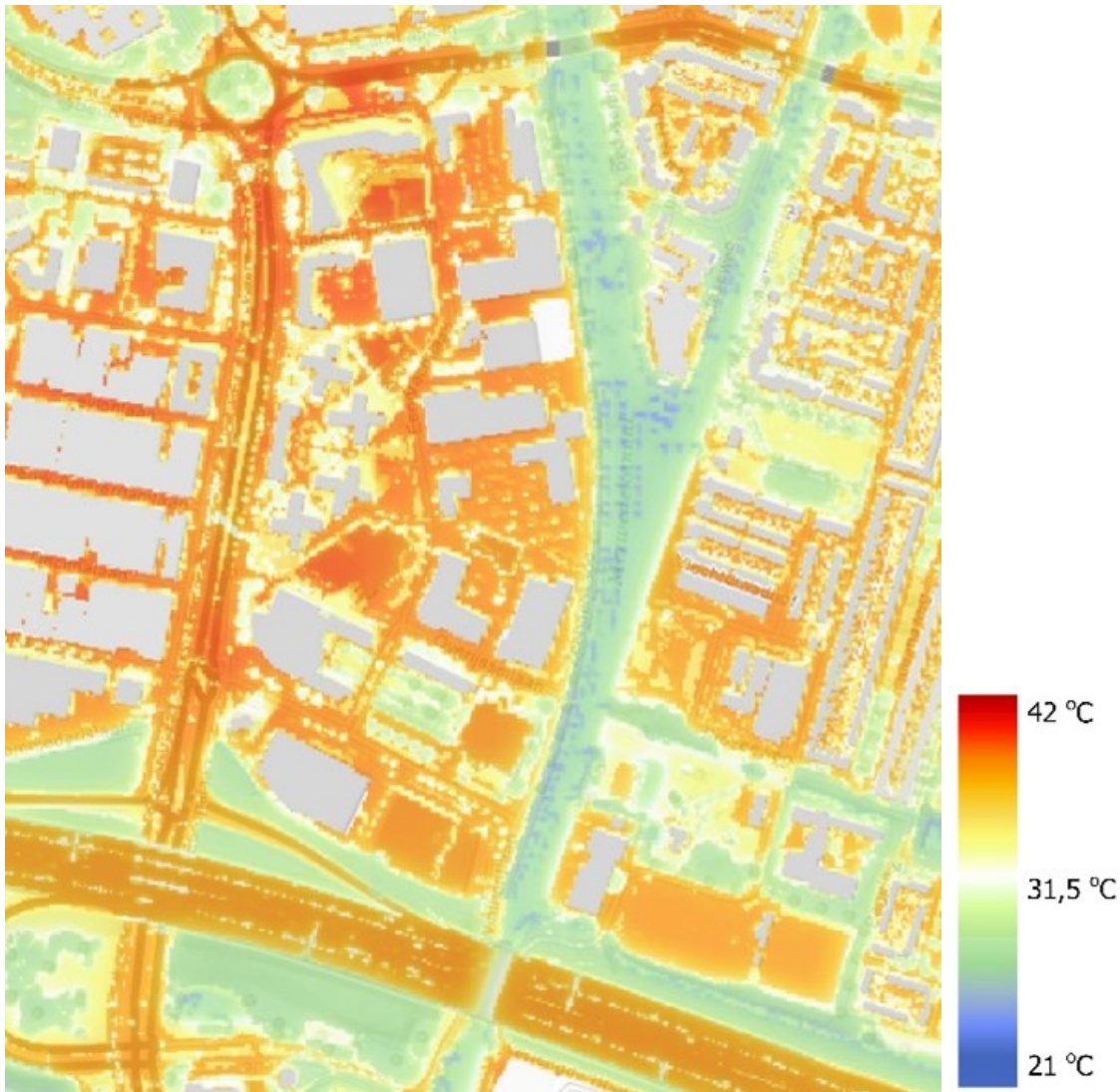
In de Omgevingsvisie MWKZ deel 2 (maart 2021) is het volgende kader opgenomen:

Op een hete zomerse dag is de gemiddelde gevoelstemperatuur in de buitenruimte maximaal 5 graden warmer dan de referentiesituatie van de stresstest in 2018. Dit kan met maatregelen als schaduw creëren met grote bomen, laag groen en seizoensgebonden groen. Ook is verkoeling mogelijk met het niet toepassen van donkerkleurige verharding en realiseren van groene daken en groene gevels.

We willen dat de temperatuur in de stad niet meer dan 5 graden warmer aanvoelt dan buiten de stad.

Deze kaart geeft de gevoelstemperatuur weer op een hete dag met een luchttemperatuur van 32 graden. De temperatuur voelt in de stad meer dan 7 graden warmer dan aan de rand van de stad. Dit is ook zo in het plangebied. Dat komt doordat er niet veel bomen zijn en er weinig schaduw is.

Ook is er veel verharding, zoals straten en stoepen. Die houden warmte vast. Ook in de nacht gaat de temperatuur niet goed omlaag.



Initiatiefnemers geven in hun bouwplan de ambities aan op het gebied van klimaat-hittestress volgens de Visie Klimaatadaptatie en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Uitgangspunten hierbij zijn het percentage dakbenutting (principe geen dak onbenut), de substraatdikte van de dakbenutting met groen, het percentage groen in het horizontale vlak (groen tenzij), de afstand tot een koele plek en de hoeveelheid schaduw op belangrijke loop en fietsroutes, ontwerpen met meenemen van bezonning en windhinder. Er moet ook voldaan worden aan de wettelijke eis TO-juli (TemperatuurOverschrijding juli), met koele gevels, een goede ventilatie in de gebouwen en beperken van directe zoninval in de zomer.

Conclusie

De ambitie voor waterberging (15 mm voor bestaande verharding en 45mm voor te ontwikkelen verharding) is in te passen binnen het plangebied. Het verhard oppervlak neemt af wat leidt tot een verbetering van de waterkwaliteit van het Merwedekanaal. Op basis van de analyse van de bodem en het grondwater blijkt dat het plangebied kansrijk is voor infiltratie. In de Winthontlaan zijn mogelijk aanvullende maatregelen nodig om te voorkomen dat de grondwaterstand tijdelijk te hoog wordt.

Het gemeentelijke uitgangspunt is een klimaatbestendige wijk. Bij de nieuwbouw van woningen is het noodzakelijk om voldoende maatregelen te treffen om hittestress en droogte te voorkomen. Dit kan door het toepassen van groen op maaiveld, op daken en aan gevels, en door het beperken van directe zoninval in de zomer. Verder zijn ontwerpmaatregelen van de gebouwen nodig om een

goede bezonning en beperking van windhinder te realiseren in de openbare ruimte.

5.14 Archeologie

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. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, 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 moeten 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 Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld. Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locatie waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologisch resten zijn, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

Op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht is aangegeven op welke plekken de kans bestaat dat er archeologische resten in de grond zitten en of die kans groot of klein is. De kaart ligt ten grondslag aan de regels van het omgevingsplan.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische

waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m² en dieper dan 50 cm.

Plansituatie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht gelden voor het plangebied drie beschermingsregimes: WA3, WA5 en WA6. Per initiatief wordt getoetst aan de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte) en wordt bepaald of deze vergunningsplichtig is.



Legenda

Categorie	Naam
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting

Uitsnede archeologische waardenkaart

Conclusie

In het Omgevingsplan Utrecht zijn de gebieden met de diverse archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Bij een klik op de kaart is zichtbaar of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is. In afdeling 7.3 zijn de regels (oppervlakte en diepte) opgenomen. Hiermee wordt voldoende bescherming geboden aan eventuele archeologische waarden.

5.15 Kabels en leidingen

Kader

Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere

leidingen bepaalt het bevoegd gezag of dit wenselijk is. Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming/regeling in het omgevingsplan. Deze leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) vervullen uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavelaansluitingen) en kunnen ook zonder planologische regeling worden aangelegd. Deze leidingen zijn aangelegd langs en/of in combinatie met aanwezige infrastructuur.

Voor het werkingsgebied is een KLIC melding gedaan. Hiermee is er een compleet beeld van relevante kabels en leidingen. Met de verschillende beheerders, waaronder Stedin, wordt ingeval van noodzakelijke werkzaamheden tijdig contact gelegd en worden de benodigde werkzaamheden afgestemd.

Plansituatie

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

Naast geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald zoals wind en zon. Wanneer lager wordt gebouwd dan 30 meter, moet een afweging plaats vinden of er een windhinderonderzoek nodig is. Dit is het geval bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter of bij onbeschut gelegen gebouwen tot 30 meter. Bij gebouwen boven de 30 meter is een windhinderonderzoek nodig. Uit het onderzoek moet blijken of er windhinder of windgevaar ontstaat en welke maatregelen hiertegen genomen kunnen worden.

Bij een bezonningsstudie wordt de bestaande (maximaal toegestane planologische situatie) vergeleken met de nieuwe situatie (maximaal toegestane planologische situatie). Er wordt dan nagegaan of de bebouwing effect heeft op de bezonning van de bestaande bouw en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving. Hiervoor zijn de volgende dagen van de vier seizoenen van belang:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijden moeten in ieder geval in de bezonningsstudie terugkomen: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur (behalve op 21 december) en 20.00 uur (alleen voor 21 juni).

Hoogbouw, windklimaat en bezonning

Wind en zon zijn elementen die bij hoogbouw van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben. Rond hoogbouw moet vooral voor langzaam verkeer worden voorkomen dat de wind er hinder of gevaar veroorzaakt. Met de bezonningsstudie en windklimaatstudie is nagegaan of de bebouwing effect heeft op de bezonning van de bestaande bouw in de omgeving en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving.

Op basis van de Omgevingsvisie deel 2 Merwedekanaalzone en de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6 geldt onder andere als uitgangspunt dat gebouwen en openbare verblijfsruimten tenminste 2 uur zon per dag ontvangen. Hiervoor wordt de lichte TNO norm gehanteerd. Voor windhinder geldt tenminste dat windgevaar dient te worden voorkomen.

Plangebied

Voor het werkingsgebied is een windklimaatonderzoek uitgevoerd (Windklimaatonderzoek Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1, Peutz 2025, zie Bijlage 14 Windklimaat onderzoek). Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaat situatie rondom de voorbeeldverkaveling van Merwedekanaalzone, deelgebied 6, fase 1 te Utrecht. Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing.

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

In de onderzochte situatie met de voorbeeldverkaveling is in het plangebied overwegend sprake van een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen. Dit komt overeen met kwaliteitsklassen A t/m C. Op een aantal locaties is lokaal een matig windklimaat, kwaliteitsklasse D, vastgesteld. Op de kruising van de Winthontlaan en de Eendrachtlaan, bij de 70 meter hoge toren, is een beperkt risico op windgevaar vastgesteld.

Op de Vliegend Hertlaan is een matig windklimaat, windklasse D, vastgesteld. Deze hogere hinderkansen zijn het gevolg van de bestaande bebouwing met een hoogte van 85 meter. Bij de noordhoek van de 44 meter hoge toren aan de Eendrachtlaan is lokaal windklasse D is vastgesteld.

Op de Winthontlaan is een matig windklimaat vastgesteld. Ook is hier lokaal sprake van beperkt risico op windgevaar. Dit wordt deels veroorzaakt door de bestaande 85 meter hoge toren ten zuiden van het plangebied, en deels veroorzaakt door de 70 meter hoge geplande toren. De omstromende wind geeft hier met name bij de gebouwhoeken hogere hinder- en gevaarkansen. Geadviseerd wordt hier rekening mee te houden in de verder stedenbouwkundige uitwerking. Het windklimaat kan op deze locaties verbeteren door de hoogbouw meer te koppelen aan laagbouw, zeker aan de zuidzijde van de bebouwing.

Ook ten noorden van de 70 meter hoge toren, in de doorgang tussen de 56 meter hoge toren en de 69 meter hoge toren, is windklasse D vastgesteld. Ook hier wordt geadviseerd hier rekening mee te houden in de verdere stedenbouwkundige uitwerking. Het windklimaat kan op deze locatie verbeteren door de laagbouw tussen de twee bouwdelen aan elkaar te koppelen, waardoor de wind niet meer vrij tussen de bouwdelen kan stromen. Voor windgevoelige functies, zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden, wordt geadviseerd te streven naar een beoordeling goed voor de activiteit slenteren. Dit komt overeen met de windklassen A en B, en wordt in de rapportage weergegeven met de kleuren blauw en groen.

Bij de meeste gevels in het plangebied is sprake van een goed windklimaat voor de activiteit slenteren. Geadviseerd wordt windgevoelige functies te plaatsen op een locatie met een gunstig windklimaat. Mocht er toch een windgevoelige functie gepland worden op een locatie met een minder gunstig windklimaat, kan het windklimaat lokaal verbeteren door windafschermende maatregelen te treffen. Bijvoorbeeld door entrees in een nis te plaatsen, of door schermen of hagen dwars op de gevel te plaatsen.

Conclusie

Er is overwegend sprake van een goed windklimaat. Er is een aantal aandachtspunten vastgesteld. Deze verdienen aandacht bij de verdere uitwerking van concrete plannen. Bij concrete aanvragen omgevingsvergunning moet een windklimaat onderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de in de beoordelingsregels opgenomen criteria. Plaatselijk kan windhinder bijvoorbeeld worden beperkt door entrees in een nis te plaatsen of door het plaatsen van een windscherm en luifels of het strategisch aanplanten van bomen op plekken waar windhinder naar verwachting een probleem is. Voor bezonning van onder andere gevels en openbare ruimte is een beoordelingskader opgenomen in de regels van het TAM omgevingsplan.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.3.7 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Ruimtelijke Strategie Utrecht). Vanuit gezondheidsperspectief is de hoofddambitie om gezondheidsverschillen binnen Utrecht te verkleinen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024 - 2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plansituatie

Leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoontes

Het plangebied wordt in de eindfase autoluw. Dit biedt veel ruimte voor groen, bewegen en ontmoeten. Er komen door het plangebied heen groene ommetjes om een wandeling te maken en die worden ook onderdeel van een groter wandel- en fietsnetwerk. De doorfietsroute naar Nieuwegein ligt langs het Merwedekanaal en maakt het voor toekomstige bewoners en bezoekers erg makkelijk om snel met de fiets richting Nieuwegein te gaan of richting het centrum van de stad. Hierdoor wordt gezonde mobiliteit gestimuleerd. Ook ontmoeting wordt gefaciliteerd zowel in de openbare ruimte als in de bouwblokken met gemeenschappelijke ruimtes en maatschappelijke voorzieningen. Voor sport en spelen worden formele speelplekken ingericht conform het speelbeleid en de speelnorm. Het Merwedekanaal is ook geschikt voor sport en recreatief gebruik.

De druk op de gezondheid zo laag mogelijk is

Het plangebied ligt ingeklemd tussen drukke binnenstedelijke wegen (Beneluxlaan & Europalaan), de snelweg; de A12 (loopt aan de zuidkant langs het plangebied) en het Merwedekanaal. Hierdoor zijn de omgevingsfactoren voor de gezondheid matig. De luchtkwaliteit is slecht en de geluidsbelasting is hoog langs deze drukke wegen. Hierdoor wil je zoveel mogelijk afstand tussen deze wegen en de woningen. Andere functies zijn in deze zone meer gewenst en passend langs de drukke wegen zoals nu in het gebied al aanwezig zijn, denk aan verschillende kantoren en Holland Casino. In de planvorming is het belangrijk deze indeling zoveel mogelijk aan te houden, deze functies kunnen dan een buffer vormen en zo de negatieve effecten van de omgevingsfactoren van deze wegen voor het achtergelegen gebied beperken. Voor woningen is het belangrijk dat elke woning een geluidsluwe zijde heeft en dat woningen, zeker op de hoger belaste plandelen, dus een dubbelzijdige oriëntatie hebben zodat er altijd een rustige zijde is waar mensen prettig een raam kunnen open zetten.

Mensen voelen zich prettig

Langs het Merwedekanaal wordt de openbare ruimte als park ingericht, dit is een plek om tot rust te komen en op warme dagen de verkoeling van het Merwedekanaal op te zoeken. Het toevoegen van woningen in het gebied zorgt voor meer levendigheid in het gebied en voor sociale veiligheid. Naast dat er woningen worden toegevoegd komen er ook voorzieningen in het gebied, die passend zijn bij een woonbuurt. Deze voorzieningen dragen ook bij aan de levendigheid.

Conclusie

De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

5.18 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. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgangspuntelijkheid.

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

Plansituatie

Gebouwen

Iedereen, met of zonder beperking, kan vanaf de openbare weg de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk.

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 ontwerpmethodiek waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de functie 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

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. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het toilet kan komen en gebruik kan 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 Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het is mogelijk dat bestaande bouwwerken bijvoorbeeld van oudsher niet aan de toegankelijkheidsambities voldoen. Bestaande bouwwerken mogen door het verbouwen daarvan in ieder geval niet minder toegankelijk worden. Woningen die in privébezit zijn en door de eigenaar bewoond worden zijn hiervan uitgezonderd.

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 kan helpen bij de uitwerking.

Conclusie

Bij de uitwerking van bouwinitiatieven geldt bereikbaarheid als voorwaarde. Ook is in de regels opgenomen dat rekening moet worden gehouden met het Handboek Openbare Ruimte bij de inrichting.

5.19 Circulaire economie

Kader

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. De Visie Utrecht Circulair 2050 (vastgesteld 2024) maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. De visie heeft een focus op 4 prioriteiten, 11 ambities en 3 kansrijke en urgente sectoren (bouw, voedsel en zorg). De ambities, zoals in de visie opgenomen voor 2050, worden vertaald in meetbare circulaire beleidsdoelen.

De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. We richten ons binnen de

prioriteit circulaire gebiedsontwikkeling en voor circulair bouwen op drie ambities richting 2050:

1. Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair.

De eerste ambitie richt zich op stimulering van circulaire bouw van woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste instrumenten die we daarvoor kunnen toepassen, zijn gronduitgifte en prestatieafspraken, waaronder met de corporaties. Andere manieren, waarop we invloed kunnen uitoefenen, zijn de ruimtelijke ordening en het beleid rond vergunningverlening. Door in het omgevingsplan strenger te reguleren op slopen, kunnen wij voorkomen dat bouwwerken onnodig worden gesloopt. Ook kunnen we door toetsbare kaders op te stellen voor circulaire bedrijven de vergunningstoets van dergelijke projecten laagdrempeliger maken. Op deze manier krijgt de circulaire bouw een duidelijke procedure voor vergunningsaanvragen.

2. Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase.

Om de openbare ruimte circulair in te richten, zetten we in op hergebruik van vrijkomende materialen, toekomstige herbruikbaarheid van materialen, lage milieukosten en minder energieverbruik. Hierbij maken we keuzes die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, waarin bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd. Circulaire eisen en criteria zijn steeds vaker onderdeel van de uitvragen naar de markt, als onderdeel van de aanpak Duurzame Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW). Met betrekking tot circulair beheer en onderhoud van de openbare ruimte, liggen kansen in de vervangingsopgave, waaronder in de naoorlogse wijken, en het uitvoeren van (groot) onderhoud.

3. Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair

We werken daarom in samenhang met de verduurzaming via energiemaatregelen en de meest effectieve en efficiënte methode om CO₂-uitstoot over de gehele levensduur van het gebouw te minimaliseren. Zo werken we integraal aan het klimaat. Doordat gemeenten gebonden zijn aan aanbestedingsregels, zijn mogelijkheden om te pionieren op dit moment beperkt. We zoeken daarom naar creatieve oplossingen om de meest innovatieve en circulaire oplossingen te kunnen realiseren. Ook kunnen we trends initiëren en stimuleren zolang er al meerdere commerciële partijen zijn die dit kunnen leveren, bijvoorbeeld de toepassing van hout.

Uitvoeringsprogramma Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI)

In maart 2024 heeft het College het uitvoeringsprogramma MVOI vastgesteld. Dit betekent dat al eerder dan bij de aanbesteding van projecten kansen voor MVOI in beeld worden gebracht. De vijf beleidsthema's klimaat, circulaire economie, gezonde leefomgeving, sociale & gezonde stad en ketenverantwoordelijkheid zijn verder uitgewerkt op basis van beleid en ambities van de gemeente. Bij het opdrachtgeven, in het inkoopproces en bij contractmanagement worden de thema's met impact meegenomen. Hiernaast wordt ingezet op monitoring, communicatie en kennisontwikkeling.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop.

De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst. Voor het thema circulariteit wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Voor circulaire bouw zetten we ook in op Het Nieuwe Normaal.

Plansituatie

In de Omgevingsvisie MWKZ deel 2 (maart 2021) zijn kaders aangegeven voor nieuwbouw in een energieneutrale wijk, voor het thema circulair bouwen:

- Voorgeschreven wordt een milieuprestatie van maximaal 50% van de norm (nu 1,0 per m² brutovloeroppervlak/BVO) volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en

GWW-werken. De norm wordt in 2025 verlaagd, mogelijk naar 0,5 m2 BVO. Aanvullend hierop hanteren wij minimaal het niveau brons uit het Convenant Toekomstbestendig bouwen;

- Het instrument GPR gebouw wordt gehanteerd om de integrale duurzaamheid van een gebouw te beoordelen, met een waarde van minimaal 8 op gebouwniveau voor woningen en kantoren. In tegenstelling hierop beoordelen wij nu de plannen op basis van (landelijke) ontwikkelingen in de markt op waarden uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en het Nieuwe Normaal;
- Om de integrale duurzaamheid van een plan te beoordelen wordt een score van minimaal 'excellent' volgens Breeam nagestreefd of een vergelijkbare score met instrumenten, zoals Greencalc+ of GPR Stedenbouw. In tegenstelling hierop beoordelen wij nu de plannen op basis van (landelijke) ontwikkelingen in de markt op waarden uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en het Nieuwe Normaal.

Een andere eis is dat er geen uitloging plaats vindt door uitloging van bouwmetalen koper, zink of lood.

Initiatiefnemers geven in hun bouwplan een visie op het thema circulair (ver)bouwen en slopen. Uitgangspunten hierbij zijn de ambitie op MGP (MilieuPrestatie Gebouwen), het percentage biobased materiaal, de hoeveelheid materiaalgebonden CO2 uitstoot, de losmaakbaarheidsindex, het betrekken van Building Balance, het houtkeurmerk en het adaptief vermogen van kantoren.

Conclusie

Er wordt ingezet op een hogere ambitie dan wettelijke eisen voor het thema circulariteit, rekening houdend met de (landelijke) ontwikkelingen in de markt. Het gemeentelijke uitgangspunt is voor de helft circulair in 2030 en volledig circulair in 2050.

5.20 Energie

Kader

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt onder andere in dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag;
- de gebruiksgebonden energievraag;
- het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt zonder aardgasaansluiting gebouwd. Utrecht wil alle nieuwbouw automatisch geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die zo laag mogelijke piekvraag hebben.

In onderstaande tabel staan bondig de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht die relevant zijn voor Merwedekanaalzone.

Doelstellingen/visies	Gemeentelijke document
• Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol. • Nieuwbouw is energieneutraal of beter. • Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een Omgevingsplan warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.	Utrechts Energie Protocol
• Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. • Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw (en geen stadswarmte).	<u>Transitieviesiewarmte</u>
• In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken • Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
• Netbewust bouwen door onder andere de piekvraag naar elektriciteit te verlagen en het toevoegen van flexibiliteit. • Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen • Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
• Ordeningsregels voor bodemenergiesystemen in Merwedekanaalzone	Bodemenergieplan Merwedekanaalzone

Utrechts Energie Protocol (UEP)

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOJuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen. De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3.

- BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar). BENG 2 is bij voorkeur 0.
- BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten). BENG 3 is bij voorkeur 100%.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de

ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat we alleen gebouwen willen die energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in Provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde ruimte op het net kan overschrijden en dit noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

Transitievisie Warmte (2021)

Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden. Het uitgangspunt is om de schaarse hoge temperatuur warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door TenneT. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

Er zijn een paar 'knoppen om aan te draaien' die bijdragen om de knelpunten op het elektriciteitsnet op te lossen:

A. Versnellen van netuitbreidingen om de schaarste aan transportcapaciteit structureel te verhelpen en betere benutting van de bestaande netcapaciteit;

B. Het verlagen van de piekvraag naar elektriciteit ('spitsmijden') en toevoegen van flexibiliteit. Hieronder vallen maatregelen als

- Opslag van stroom in grote batterijen

- Directe verbinding van opwek en verbruik
 - Capaciteitsbeperkende afnamecontracten
 - Slim laden bij EV-laadpalen (bijvoorbeeld door de laadpalen af te knippen in de spits)
 - Tijdelijke gasgeneratoren
- C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste;

D. Langetermijn planning/ programmeren van de elektriciteitsinfrastructuur om knelpunten na 2030 zo veel mogelijk te voorkomen.

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Energie ondergrond

Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie. Daarom heeft de gemeente een verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen vastgesteld, die per 1 november 2018 van kracht is.

Door de verordening regelt de gemeente de verdeling van bodemenergie. Vraag en aanbod in de bodem worden op elkaar afgestemd. Voor een goede diepere grondwaterkwaliteit is er een verbod op het doorboren van de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket (circa 50 meter dieptebeperking). In de bodemverordening staan nadere regels. De posities van nieuwe bronnen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden door de provincie in het Bodem-, Water- en Milieuplan

(<https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/bodemenergie/beleid-bodemenergie>). De provincie geeft een vergunning af ten aanzien van bronpositie en gebruik (onttrekking), op basis van onder andere verwachte koude- en warmtevraag van een bepaald gebied of bouwplan. De vergunning is dus een manier om een claim op de ondergrond te borgen.

Plansituatie

Nieuwbouw en stadswarmte

Midden in het plangebied is momenteel een hoge temperatuur warmteleiding (stadsverwarming) aanwezig met vertakkingen en aansluitingen van gebouwen aan met name de westzijde. Ook enkele gebouwen aan de oostzijde zijn aangesloten op dit warmtenet. Bij (sloop en) nieuwbouw van woningen, bedrijven en kantoren kan geen gebruik worden gemaakt van stadswarmte. Bij sloop worden alle bestaande gas- en warmteleidingen op het perceel verwijderd. De nieuwbouw moet in alle gevallen geschikt zijn om aan te sluiten op lage temperatuurbronnen. Bij renovatie mag er niet meer capaciteit van het stadswarmtenet worden afgenomen dan bij de bestaande bouwaansluiting voorziet.

Ambities voor nieuwbouw

Initiatiefnemers maken een energieplan volgens de stappen van het UEP en in termen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. In de Omgevingsvisie MWKZ deel 2 (maart 2021) zijn kaders aangegeven voor nieuwbouw in een energieneutrale wijk:

- Nieuwbouw heeft een zeer lage warmte en koudebehoefte, met een streven beter dan de wettelijke norm op het moment van vergunningverlening. Aanvullend geldt op basis van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen tenminste niveau brons: dit betekent een BENG 1 van maximaal 55 en 65 kWh/m²/jaar voor respectievelijk grondgebonden en gestapelde bouw.
- Mogelijke duurzame bronnen zijn hierbij warmte-koudeopslag (WKO) in de bodem en thermische energie uit oppervlaktewater (TEO). Een (open) bodemenergiesysteem is collectief op tenminste bouwblokniveau en hier gelden de ordeningsregels uit het Bodemenergieplan Merwedekanaalzone. Er geldt een dieptebeperking tot circa 50 meter (op de waterscheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerend pakket). De vergunningverlening bij grondwateronttrekkingen voor bodemenergie vindt plaats bij provincie Utrecht;
- Het streven is om gebouwgebonden energie voor 100% hernieuwbaar op te wekken (op basis van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen niveau brons: minimaal 100% en 80% voor

- respectievelijk grondgebonden en gestapelde bouw);
- Energie voor consumptief gebruik of productie in het gebied wordt in principe voor 100% hernieuwbaar op het grondgebied van de Gemeente Utrecht opgewekt;
- Energie voor de openbare ruimte wordt voor 100% hernieuwbaar opgewekt op het grondgebied van de gemeente Utrecht, met het bevorderen van energiebesparende maatregelen.

Collectief warmte-koude systeem

1. Een initiatief met meer dan 150 woning equivalenten sluiten we aan op een WKO die past binnen het Bodemenergieplan en onder voorbehoud van netcongestie. Zodra een initiatiefnemer zich meldt onderzoeken we de ruimtelijke inpasbaarheid van de WKO doubletten. Mogelijk herzien we het Bodemenergieplan op basis van nieuwe en/of andere ruimteclaims in de ondergrond. Er mag worden afgeweken van WKO als het alternatieve plan van de initiatiefnemer beter scoort op energetisch rendement.
2. Bij ontwikkelingen van meer dan 1.500 woningen zetten we beleidsmatig in op een collectief warmtenet voor het gehele gebied. Dat strookt echter niet met de voorziene organische groei van deelgebied 6. Dit gaat gepaard met grote onzekerheid over het ontwikkeltempo. Daarom laten we de ambitie van een collectieve voorziening los voor deelgebied 6. Wel stimuleren we initiatieven om waar mogelijk samen op te trekken en op cluster- of zoneniveau collectieve oplossingen te realiseren. Daarnaast liggen er aan de zuidzijde mogelijk kansen voor samenwerking en warmteuitwisseling met Holland Casino en Van der Valk.

Energietoets

In het kader van netcongestie zetten we in op een netbewust energiesysteem. Initiatiefnemers nemen maatregelen om het gevraagde vermogen op piekmomenten zoveel mogelijk te beperken. Denk aan thermische buffers, slim laden en batterijen. Onderdeel hiervan is ook gebruik maken van (collectieve) WKO systemen. Initiatiefnemers voeren een haalbaarheidsstudie uit voor het warmtesysteem en de ontwikkeling als geheel.

		Netimpact (kW)
Aantal woningen	2.050	
Bedrijven	17.000 m ²	
Maatschappelijke voorzieningen	7.800 m ²	
Commerciële voorzieningen	2.250 m ²	
Totaal		

Conclusie

Vanuit energie en duurzaamheid gelden ambities voor nieuwbouw. Een energieplan op basis van het Utrechtse Energie Protocol is daarbij een belangrijk instrument. Het initiatief hiervoor ligt bij de initiatiefnemers. Bij een initiatief met meer dan 150 woning equivalenten sluiten we aan op een WKO die past binnen het Bodemenergieplan en onder voorbehoud van netcongestie. Een belangrijk spoor voor nieuwbouw is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde.

In de regels van het omgevingsplan is geborgd dat nieuwbouw een bijdrage levert aan de gemeentelijke ambities op het gebied van energie en duurzaamheid. Uitwerking van deze ambitie vindt plaats in beleidsregels op basis van het geldende beleid en ambities. Aanpassing van de beleidsregels in de toekomst kan aan de orde zijn indien inzichten/ambities wijzigen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid bij organische gebiedsontwikkeling

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied deelgebied 6, fase 1 Merwedekanaalzone. De wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk naar woningen en bijbehorende (commerciële) voorzieningen, en een groene omgeving waaronder een oeverpark langs het Merwedekanaal. In het kader van de economische uitvoerbaarheid moet aannemelijk worden gemaakt dat de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt binnen de levensduur van het plan gerealiseerd kunnen worden. Aangezien voorliggend plan geen traditioneel omgevingsplan is met gesloten tijdvak, maar een globaal omgevingsplan zonder tijdvak (een organische gebiedsontwikkeling), is het niet mogelijk op een dergelijke wijze de uitvoerbaarheid op voorhand aan te tonen. Bij organische ontwikkeling wordt dan ook gesproken over een plan dat niet evident onuitvoerbaar mag zijn.

Dit komt doordat het omgevingsplan geen gedetailleerd eindbeeld, fasering of einddatum voor de ontwikkeling definieert. Het gaat om plannen met globale functieaanduidingen die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt. De gemeente faciliteert de eigenaren in het gebied in het realiseren van hun ambities voor zover deze passen binnen de gegeven kaders van dit plan. Marktpartijen worden uitgenodigd zelf invulling te geven aan de ontwikkelmogelijkheden die de kaders in dit omgevingsplan biedt. Het voordeel is dat gemeente en marktpartijen samen kunnen onderzoeken hoe tot een optimale ontwikkeling van het gebied te komen met ruimte voor nieuwe kennis en inzichten gaande weg de ontwikkeling. Zo kunnen programma en investering per locatie binnen de kaders voor het totale gebied tot op zekere hoogte variëren om tot beter passende initiatieven te komen. Dit leidt tot een integrale afweging in aanloop naar een omgevingsvergunning.

De organische wijze van ontwikkeling is mede ingestoken door de verscheidenheid aan eigenaren in het plangebied Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1. Bij een deel is er sprake van lopende bedrijven zonder dat er al sprake is van een ontwikkelgericht perspectief. Het eigendom is gekoppeld aan de huidige bedrijfsvoering. Andere eigenaren zijn wel gericht op een toekomstige herontwikkeling. Ook de gemeente heeft de afgelopen jaren enkele percelen in het gebied verworven. Daarnaast is de gemeente eigenaar van de openbare ruimte en is een deel van de gronden in het verleden in erfpacht uitgegeven.

Wettelijk kostenverhaal

Om de transformatie mogelijk te maken moet er geïnvesteerd worden in de gewenste ruimtelijke kwaliteit en publieke voorzieningen. Deze kosten komen voor een groot deel bij de gemeente te liggen. Denk aan investeringen in de openbare ruimte en infrastructuur. Overheden zijn verplicht om deze kosten te verhalen op grondeigenaren vanuit de achtergrond dat ook de grondeigenaren profijt hebben en daarom moeten bijdragen aan investeringen ten behoeve van het plan. Dat kan via anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijk) of via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan (publiekrechtelijk). Binnen het plangebied zijn nog geen anterieure overeenkomsten gesloten met (een van de) grondeigenaren.

Om die reden is het nodig om het verplichte kostenverhaal op te nemen in de regels in het omgevingsplan. De uitwerking van de open normen in het omgevingsplan vindt plaats via beleidsregels en een beeldkwaliteitsplan. Op basis van concrete initiatieven wordt bij voorkeur een posterieure overeenkomsten met initiatiefnemers gesloten op basis van de regels uit zowel het omgevingsplan, de flexibiliteitsbepalingen daaruit en het beeldkwaliteitsplan en de beleidsregels. In de overeenkomst neemt de eigenaar/initiatiefnemer te zijner tijd de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen én de openbare ruimte in het plangebied voor eigen rekening en risico te realiseren, in onderlinge samenhang en volgens een afgesproken planning.

De kosten die de gemeente verhaalt, zijn gebaseerd op de zogenoemde kostensoortenlijst. Het gaat kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen, zoals het opstellen van onder andere het planologisch kader, het aanleggen van openbare voorzieningen, zoals rioleringen en het inrichten van de openbare ruimte en bovenwijkse voorzieningen.

Een belangrijk uitgangspunt van kostenverhaal is dat ontwikkelende partijen niet méér hoeven bij te dragen dan de opbrengsten van hun gronden. Met andere woorden, er moet sprake zijn van een waardevermeerdering door de herontwikkeling. De waardevermeerdering van de individuele

bouwinitiatieven is van invloed op het gemeentelijke kostenverhaal. De gemeente verhaalt de kosten van voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen op grondeigenaren.

De laatste jaren heeft de financiële haalbaarheid van (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen onder druk gestaan. Er was sprake van 'economische tegenwind' door sterk gestegen bouwkosten, gestegen rentes, stagnerende en/of dalende opbrengsten. Momenteel zit de markt weer in een periode van stabilisatie, zoals stijgende opbrengsten op de woningmarkt (in ieder geval voor de bestaande bouw) en bouwkosten die weliswaar hoog, maar redelijk stabiel beginnen te worden.

Naast marktomstandigheden wordt de financiële haalbaarheid ook bepaald door de inbrengwaarde van de grond. Een hoge inbrengwaarde ten opzichte van de herontwikkelswaarde zorgt voor druk op de waardevermeerdering en daarmee op de haalbaarheid van een herontwikkeling.

Deze context is ook van toepassing op deelgebied 6 fase 1. Om zicht te krijgen op de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van deelgebied 6 zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd op basis waarvan gesteld kan worden dat er geen sprake is van een evident onuitvoerbaar plan. Tegelijkertijd heeft de markt zich nog niet volledig hersteld, waardoor het financiële effect van de ambities uit het omgevingsplan op individuele bouwinitiatieven moeilijk voorspelbaar is.

Gezien het organische karakter heeft de financiële analyse en de daarin opgenomen kosten en opbrengsten een indicatief karakter. Dat wil zeggen dat de kosten en opbrengsten gedurende de looptijd onderhevig zijn aan voortschrijdende inzichten.

Kostenverhaal Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1

Met de in het omgevingsplan opgenomen financiële regels voor kostenverhaal is het wettelijk kostenverhaal verzekerd conform artikel 13.15 Omgevingswet. Deze regels vormen ook het kader voor posterieure overeenkomsten. De gemeente gaat bij dit omgevingsplan uit van uitnodigingsplanologie en kostenverhaal zonder tijdvak, wat betekent dat ze initiatiefnemers medewerking verleent aan plannen die voldoen aan de regels van het Omgevingsplan en ze op basis van het te realiseren programma (de zg. activiteiten) de kostenverhaalsbijdrage bepaalt. De kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald voor het kostenverhaalsgebied dat bestaat uit het werkingsgebied van het TAM IMRO plan. De kosten die worden toegerekend zijn alle kosten voor aanleg van publieke voorzieningen in het gebied zelf (zoals inrichting en verwervingskosten openbare ruimte) alsook de bovenwijkse kosten conform de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen (2023).

De gemeente Utrecht verhaalt haar kosten voor aanleg van publieke voorzieningen in de vorm van een kostenverhaalsbijdrage, die wordt bepaald op basis van een activiteit (functie) en een daarbij behorende omslagfactor. Er wordt een omslagfactor vastgesteld dat als een percentage van de grondwaarde per functie wordt gehanteerd om de kostenverhaalsbijdrage per activiteit vast te stellen. Het totaal aan activiteiten van een ontwikkelinitiatief bepaald daarmee de totale kostenverhaalsbijdrage.

De gemeente gaat uit van een zgn. representatief ontwikkelscenario waarin circa 2050 woningen en circa 27.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Op basis van dit scenario is het kostenplafond voor de kosten voor publieke voorzieningen bepaald op € 105.141.189 Euro.

De kosten die een initiatiefnemer maakt voor bouw- en woonrijp maken van de eigen kavel worden als kavelkosten opgenomen bij de waardevermeerderingstoets. Met deze toets wordt bepaald of de waardesprong als gevolg van het nieuwe programma voor de initiatiefnemer voldoende is om de kostenverhaalsbijdrage voor publieke voorzieningen (plus eigen kosten zoals kavelkosten en inbrengwaarde) te kunnen bekostigen.

Het te realiseren woon-, werk- en voorzieningenprogramma is opgedeeld in categorieën activiteiten in onderstaande tabel. Daarbij is per eenheid bepaald wat de maximale draagkracht per functie is. De kostenverhaalsbijdrage per activiteit is gemaximeerd op deze bedragen, maar wordt steeds per initiatief bepaald. Voor het woonprogramma is dit een maximale bijdrage per type woning; voor het overige programma een bijdrage per m² bvo.

Maximale kostenverhaalsbijdrage			
		m² GO	Maximaal kostenverhaal bijdrage Per type/m² bvo
Totaal wonen			per type
Sociale huur	Studenten	20 €	9.848
Sociale huur	Lage aftopping	40 €	14.195
Sociale huur	Lage aftopping	60 €	13.279
Sociale huur	Hoge aftopping	60 €	13.279
Sociale huur	SH 60 (900)	60 €	18.972
Sociale huur	Hoge aftopping	80 €	12.842
Sociale huur	DAEB-huurgrens	80 €	17.621
Middenhuur	MH Klein	45 €	37.007
Middenhuur	MH middel	55 €	37.007
Middenhuur	MH groot	65 €	37.007
Middeldure koop	MK 1	40 €	30.962
Middeldure koop	MK 2	55 €	54.261
Vrijesector	Koop 1	40 €	30.962
Vrijesector	Koop 2	60 €	59.867
Vrijesector	Koop 3	80 €	83.557
Vrijesector	Koop 4	100 €	97.880
Vrijesector	Koop 5	120 €	120.555
Vrijesector	Koop 6	140 €	135.311
Totaal niet-wonen		m² bvo	per m² bvo
Horeca		335 €	411
Supermarkt		1.200 €	1.316
Detailhandel		708 €	576
Bedrijfachtig		6.500 €	411
Commercieel dienst		6.400 €	411
Maatschappelijk zonder winst		4.643 €	192
Maatschappelijk met winst		3.157 €	411

De verdeling van kosten over de diverse activiteiten vindt plaats op basis van een verdeelsleutel. De verdeelsleutel is voor alle activiteiten gelijk en wordt bepaald door

- (a) het totaal aan verhaalbare kosten ten tijde van het ontwikkelinitiatief (bij een kostenverhaalsbeschikking) te delen door;
- (b) het totaal aan verwachte grondopbrengsten ten tijde van een ontwikkelinitiatief.

De verdeelsleutel wordt gebruikt om bij een programma van een initiatiefnemer de kostenverhaalsbijdrage per activiteit en voor het totaal vast te stellen. De vaststelling vindt plaats bij het afgeven van de kostenverhaalsbeschikking. Dit betreft een voorlopige bijdrage die bij de eindafrekening wordt omgezet naar een definitieve bijdrage. Er vindt vanuit rechtszekerheid voor de initiatiefnemer altijd een eindafrekening plaats. In ieder geval na het uitvoeren van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Of eerder op verzoek van de initiatiefnemer. Deze bijdrage mag nooit de maximale draagkracht per functie zoals bepaald in het omgevingsplan overschrijden.

Kostenverhaal bij gemeentelijk eigendom inclusief bestaande erfpachtpercelen

De gemeente is naast publieke overheid ook privaatrechtelijk betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Enerzijds als volledig grondeigenaar en anderzijds als erfverpachter (bloot eigendom). Wat betreft het kostenverhaal geldt voor deze gronden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd via respectievelijk gemeentelijke gronduitgifte en het bloot eigendom in combinatie met de voorwaarden in de erfpachtovereenkomsten.

Het kostenverhaal bij de uitgifte van gemeentelijke eigendommen geschiedt door middel van de uitgifte van de grond tegen een marktconforme prijs. Hierin is de bijdrage aan de kosten die gemaakt moet worden in het kader van het omgevingsplan verdisconteerd. Dit gebeurt vanuit de grondexploitatie die te zijner tijd zal worden vastgesteld.

Daarnaast zijn in het verleden door de gemeente percelen in erfpacht uitgegeven. In fase 1 betreft dit alleen percelen waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht. Ook deze percelen moeten, net als alle initiatiefnemers bijdragen in het kostenverhaal. De bijdrage aan het kostenverhaal loopt niet via een kostenverhaalsbeschikking, maar is onderdeel van de berekening van de economische meerwaarde. De economische meerwaarde is in feite de waardesprong als gevolg van de herontwikkeling. Ook hierbij geldt dat bijdrage aan het kostenverhaal niet hoger kan zijn de economische meerwaarde.

Kostenbeheersing

Het kostenverhaal is afhankelijk van bouwinitiatieven en onzeker is of en in welk tempo deze zullen worden gerealiseerd. Gezien de onzekere looptijd kan ook niet op voorhand met zekerheid worden aangegeven welke investering op welk moment gedaan moet worden en of deze hoger of lager is dan nu op basis van de indicatieve ramingen is aangenomen.

De financiële analyse ten tijde van de vaststelling van dit omgevingsplan wijst uit dat geen sprake is van een evident onuitvoerbaar plan. Binnen de kaders van het omgevingsplan en de beleidsregels die zullen worden vastgesteld, kan waar dat nodig is worden bijgestuurd. De daadwerkelijke financiële uitvoerbaarheid blijkt uit waardevermeerderingstoets die wordt uitgevoerd nadat de kostenverhaalsbeschikking is aangevraagd. Dan kan op basis van de programmering, de inbrengwaarde en dan geldende marktinzichten bepaald worden of en in hoeverre een eigenaar kan bijdragen in het kostenverhaal.

Bij de voorbereiding en uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen (zoals de investeringen in de openbare ruimte) worden de volgende maatregelen ingezet om de kosten te beheersen:

- Financiële verplichtingen ten aanzien van voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgestemd op de voortgang van de bouwplannen, waarbij;
- Bij de uitwerking en uitvoering van maatregelen wordt rekening gehouden met de beschikbare dekking uit kostenverhaal, gemeentelijke middelen of anderszins beschikbare middelen;
- Waar nodig kan kostenoptimalisatie of tijdelijke inrichting aan de orde zijn;
- Indien nodig worden plannen en investeringen voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen getemporiseerd;
- Indien nodig wordt aanvullende externe dekking georganiseerd.

Daarnaast zal, gezien de lange looptijd, de financiële haalbaarheid in de loop van de tijd fluctueren. Het moment van bepaling van de waardevermeerdering en dus de voorlopige kostenverhaalsbijdrage ligt bij of na het moment van vergunningsafgifte. De marktomstandigheden van dat moment zijn bepalend voor de kostenverhaalsbijdrage. Later vindt nog een eindafrekening plaats, waarbij de dan geldende marktomstandigheden mee worden genomen. Mogelijk is dan nog verrekening aan de orde.

Bij de jaarlijkse actualisatie in het kader van de P&C-cyclus gekoppeld aan de MPR, wordt de (financiële) voortgang in beeld gebracht. Wanneer er aanleiding is tot aanpassing van financiële kaders, zoals opgenomen in de planregels, wordt dit daar waar nodig ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Nadeelcompensatie

Eventuele nadeelcompensatie aan derden is onderdeel van het publiekrechtelijke kostenverhaal.

Ook deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer/eigenaar. Op basis van een risicoanalyse is een inschatting gemaakt. In het kostenverhaal is hiervoor een aanname gedaan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Het TAM omgevingsplan en de planmerbeoordeling is aan een aantal organisaties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 2.2 en 16.36 lid 5a Omgevingswet.

1. Provincie Utrecht
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
3. Veiligheidsregio Utrecht
4. Waternet
5. Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
6. KPN
7. Stedin
8. GasUnie
9. Gemeente Nieuwegein
10. Essent
11. TenneT
12. Ministerie van LNV
13. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Van de instanties genoemd onder 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11 en 13 is geen reactie ontvangen.

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de ingekomen reacties, met de gemeentelijke reactie daarop. Daar waar de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het omgevingsplan is dat aangegeven.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Samenvatting:

Vanuit Weging van het Waterbelang heeft HDSR geen opmerkingen op het omgevingsplan.

Reactie:

Wij nemen kennis van de reactie. Wij betrekken HDSR bij de verdere planuitwerking.

VeiligheidsRegio Utrecht (VRU)

Samenvatting:

Ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid staan in de mer-beoordeling van TAUW de volgende conclusies die de VRU kan onderschrijven:

- dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de gebiedsontwikkeling.
- De kwalitatieve beschouwing dat het groepsrisico nauwelijks toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft.

Enkele conclusies uit het rapport die van belang zijn voor het vervolg van de ontwikkeling zijn.

1. Voor nieuwbouw in het explosieaandachtsgebied wordt aangegeven dat daarvoor het explosievoorschriftengebied wordt aangewezen. Dit houdt in dat daarmee de eisen in paragraaf 4.2.14 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving worden aangestuurd. Deze gelden niet voor de bestaande bebouwing.
2. Om de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van de bestaande en nieuwe bebouwing te garanderen en te realiseren moet de Veiligheidsregio Utrecht betrokken blijven in het verdere uitwerkingsproces. Hiervoor zijn nu reeds gesprekken in het verlengde van de vorige deelgebieden. Dit overleg is extra belangrijk, omdat naar verwachting de nieuwe bebouwing en infrastructuur gerealiseerd wordt, terwijl de bestaande bebouwing in gebruik blijft. Voor dit overleg kan men van de bestaande contacten gebruik blijven maken.

Reactie:

In de regels van het omgevingsplan is in artikel 2 inderdaad een bepaling opgenomen die voor nieuwbouw

(kwetsbare functies) een koppeling maakt met het Bbl. Zeer kwetsbare functies zijn binnen het explosie aandachtsgebied in beginsel geheel uitgesloten in de regels.

De VRU blijft bij de planuitwerking en op bouwplanniveau betrokken.

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW/RWS)

Samenvatting:

De reactie ziet op een aantal onderwerpen, de reactie wordt hieronder per onderwerp behandeld.

Merbeoordeling

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat gaat in haar advies in op de procedurele vereisten van de toepassing van de planmerbeoordeling. Het advies bevat geen inhoudelijk advies over de planmerbeoordeling.

Procedurele vereisten

Aangegeven wordt dat voldaan wordt aan de procedurele vereisten voor de uitgevoerde planmerbeoordeling.

- IenW heeft in de toegezonden stukken de toelichting gevonden op de grondslag voor de planmerbeoordeling en de daaraan verbonden voorwaarden.
- De toelichting laat zien dat het plan geen betrekking heeft op mer-plichtige projecten.
- De toelichting laat zien dat gebruik is gemaakt van de planmerbeoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau. De gemeente kan daar inderdaad gebruik van maken.

Geen inhoudelijk advies

De minister van IenW geeft geen inhoudelijk advies voor onderdelen waarvoor het bevoegd gezag een beoordelingsmarge heeft. Concreet gaat het advies niet in op:

- Wanneer een "klein gebied" als klein kan worden beschouwd.
- Wanneer een "kleine wijziging" als klein kan worden beschouwd.
- De uitkomst van de planmerbeoordeling.

Reactie:

Van de reactie wordt kennisgenomen. Ten aanzien van de genoemde drie inhoudelijke punten merken wij op dat de motivering hiervoor is opgenomen in de planmerbeoordeling.

Mobiliteit

Verzocht wordt om inzicht te geven in verkeerskundige effecten van het totale plan in paragraaf 4.2 (dit is nu alleen op fase 1 gericht).

Daarnaast wordt opgemerkt dat zoals wordt aangegeven in paragraaf 4.2.4.2 de verkeerskundige effecten inzichtelijk zijn gemaakt voor het zichtjaar 2035. Aangegeven wordt dat daartoe het zichtjaar 2030 in het verkeersmodel met een algemeen groeicijfer van 0,5% per jaar is opgehoogd. Een gedegen onderbouwing van dit algemene groeicijfer ontbreekt. Wat de gemeente Utrecht ook had kunnen doen is het interpoleren tussen de modeljaren 2040 (waar meer ruimtelijk programma in zit) en 2030. Zeer goed mogelijk zou dan op een hoger groeicijfer uitgekomen zijn. Onduidelijk blijft dus of er nu daadwerkelijk met een worst case scenario is gerekend. Verzocht wordt dit punt nader te beschouwen zodat wel degelijk met een worst case scenario rekening kan worden gehouden.

In reactie op de plannen voor andere deelgebieden van de Merwedekanaalzone heeft Rijkswaterstaat al diverse malen haar zorg uitgesproken over de verkeersafwikkeling richting het hoofdwegennet. Ook is toen gevraagd om de ontwikkelingen boven- en buitenplans te monitoren (komen alternatieven op orde, gedragen toekomstige gebruikers zich zoals voorspeld, wat zijn effecten van alle ontwikkelingen in de stad of Utrecht Zuidwest bij elkaar opgeteld e.d.). Het is daarom m.i. terecht dat in paragraaf 4.2.4 van de toelichting wordt gesteld dat monitoring van de verkeersintensiteit en doorstroming ook voor deze ontwikkeling nodig blijft. Aandachtspunt hierbij is wel dat deze monitoring tot op heden moeizaam op gang komt. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er inmiddels wordt gewerkt aan een plan van aanpak, maar hiervan hebben we tot op heden

nog niets op papier gezien. Verzocht wordt dit actief op te pakken en hierbij ook expliciet aandacht te schenken aan mogelijk te treffen maatregelen (binnen en buiten het plangebied) mocht de verkeersafwikkeling toch tot problemen leiden en e.e.a. af te stemmen met Rijkswaterstaat en hier nadere (bestuurlijke) afspraken over te maken. Resultaten van deze monitoring moeten alle betrokken partijen vanuit hun respectievelijke verantwoordelijkheden in staat stellen om indien nodig bij te sturen

Reactie:

Dit omgevingsplan gaat over alleen fase 1 van de ontwikkeling. Daarom zijn de verkeerskundige effecten voor fase 1 in beeld gebracht. Voor fase 2 is op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid over de invulling en ligt naar verwachting ook verder in toekomst. Zodra een fase 2 concreter in beeld komt wordt ook daarvoor de verkeerskundige effecten in beeld gebracht binnen de context van dat moment.

In de definitieve modelberekeningen van het voorliggende omgevingsplan is nu gewerkt met VRU3.5, waarin het jaar 2035 een prognosejaar is. Dat maakt het toepassen van een groeifactor overbodig.

Op dit moment wordt het monitoringsplan voor het gebied Groot Merwede, waar deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone onderdeel van is, opgesteld. Rijkswaterstaat Midden Nederland is betrokken bij het opstellen van het monitoringsplan en onze intentie is dat deze betrokkenheid geborgd blijft in het vervolgproces tijdens de uitvoering daarvan de komende jaren. De 0-meting is in 2025 voorzien, voordat de eerste woningen in Merwede deelgebied 5 worden opgeleverd. In de monitoring Groot Merwede worden nadere afspraken gemaakt op welke wijze de monitoring wordt uitgevoerd en hoe partijen betrokken blijven.

Luchtkwaliteit:

Opgemerkt wordt dat de gemeente een motie heeft aangenomen waarin het doel wordt gesteld om te voldoen aan de WHO-advieswaarden. Deze doelstelling wordt in de toelichting niet meegenomen. Geadviseerd wordt om dit wel te doen.

Over het onderzoek luchtkwaliteit worden de volgende punten aangehaald:

- In het onderzoek wordt een afbeelding van het plangebied gemist met de beoogde locaties voor de toekomstige woningen. Geadviseerd wordt een dergelijke afbeelding ter verduidelijking toe te voegen.
- In het onderzoek worden geen huidige en autonome toekomstige concentraties benoemd. Verzoek van RWS is hier wel op in te gaan.
- De normen die in tabel 2.1 worden benoemd zijn de WHO-advieswaarden en de huidige EU-normen. Er wordt echter geen melding gemaakt van de te verwachten toekomstige EU-normen. Geadviseerd wordt wel aandacht te besteden aan deze (strengere) normen. Deze zijn voor NO₂ = 20 µg/m³, voor PM₁₀ = 20 µg/m³ en voor PM_{2,5} = 10 µg/m³. Naar verwachting volgt hier in 2024-2025 een definitief besluit over, dus kan dit ook relevant zijn voor dit omgevingsplan.
- Voor de PM₁₀ grenswaarde wordt uitgegaan van een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Echter voor PM₁₀ is als grenswaarde de 24-uursgemiddelde concentratie maatgevend. Deze wordt wel genoemd met het aantal overschrijdingen. Een vergelijking met de jaargemiddelde concentratie contourkaarten is echter niet mogelijk. Deze grenswaarde is equivalent aan een jaargemiddelde concentratie van ongeveer 32 µg/m³ (deze waarde kan jaarlijks iets wijzigen). Geadviseerd wordt deze waarde wel mee te nemen.
- In paragraaf 3.2 van het luchtkwaliteitsonderzoek wordt aangegeven dat "de gemeente Utrecht verkeersgegevens heeft aangeleverd uit het VRU3.4 verkeersmodel voor de Plansituatie 2035. Deze gegevens zijn overgenomen in het rekenmodel". Uit bijlage 2 bij het luchtkwaliteitsonderzoek wordt als referentiejaar echter 2030 genoemd. De rekenjaren lijken dus niet consistent te zijn.
- In tabel 4.1 zijn de hoogst berekende concentraties weergegeven. Onduidelijk is over welke locatie het in het projectgebied gaat en dus wat de bijdrage van dit plan is op de locatie van de toekomstige woningen. Verzoek dit nader te verduidelijken.
- In bijlage 2 worden de tabellen PM_{2,5} gemist. Wel is hier de contourkaart PM_{2,5} opgenomen, dit is echter een dubbeling met bijlage 1. Verzoek is dus ook de tabellen voor PM_{2,5} op te nemen.

Reactie

De gemeente heeft in het coalitieakkoord benoemd dat de WHO2021 waarden worden nagestreefd. Daaraan zit geen datum gekoppeld. De WHO2005 waarden behalen in 2030 is onderdeel van het ondertekenen van het Schone Lucht Akkoord. Er zit verschil tussen de WHO2005 waarden en WHO2021 waarden. De gemeente heeft in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone opgenomen dat men streeft naar het behalen van de WHO waarden 2005 in 2030. De toelichting van het omgevingsplan wordt op dit punt

verduidelijkt.

Een kaartje van het plangebied, met de beoogde locatie voor woningbouw wordt aan de rapportage toegevoegd.

Inzicht in de huidige en toekomstige concentraties zijn wenselijk daar toetsing op luchtkwaliteit niet gebeurt op bijdrage (zoals stikstof) maar onder andere op basis van totale concentraties (incl achtergrond) ofwel op basis van (N)IBM. De rapportage luchtkwaliteit wordt op dit punt aangevuld.

Ten aanzien van de WHO waarden wordt verwezen naar de passage hierboven. De aanscherping van EU waarden zijn 14 oktober 2024 definitief goedgekeurd. Deze zullen binnen 2 jaar geïmplementeerd dienen te worden. Hoewel toetsing hieraan nog niet mogelijk is (daarvoor moet landelijke wetgeving immers eerst nog worden bijgewerkt) is het zeker zinvol om een doorkijk te geven naar 2030.

Ten aanzien van het advies om de PM 10 grenswaarde de 24-uursgemiddelde aan te geven geldt dat tenzij de activiteit als NIBM geldt, toetsing aan de jaargemiddelde grenswaarde én aantal dagen overschrijding 24-uursgemiddelde concentratie nodig is. De rapportage wordt hierop aangevuld.

Ten aanzien van de opmerking over de discrepantie tussen het rekenjaar in het rapport en de bijlage geldt dat wij dit hebben gecorrigeerd zodat dit nu consistent is.

In tabel 4.1 zijn de hoogst berekende concentraties weergegeven. Verduidelijkt is om welke locaties het hier gaat en of het gaat om hoogste concentraties of hoogste berekende bijdrage.

Aan het verzoek om ook tabellen voor PM_{2,5} op te nemen wordt tegemoetgekomen.

Geluid:

Verzocht wordt om de genoemde voorwaarden en uitgangspunten van het uitgevoerde geluidsonderzoek te borgen in de planregels. Daarnaast verzoekt RWS om tijdig te worden betrokken op het moment dat de aanvraag er ligt.

Reactie

De standaard regels van de 1e wijziging van het Omgevingsplan Utrecht (november 2024) bevatten de voorwaarden die voortvloeien uit het lokale geluidbeleid. Dat wil zeggen dat een nieuwe woning (zie artikel 4.14) a) een luwe gevel heeft b) 30% van de verblijfsruimten aan de luwe gevel ligt (50% bij een niet geluidgevoelige gevel) en c) het geluidsniveau in een buitenruimte niet meer is dan 5 dB boven de standaardwaarde.

Deze voorwaarden in de regels van de 1e wijziging van het Omgevingsplan Utrecht zijn eerder van kracht dan de locatie specifieke wijziging omgevingsplan voor deelgebied 6, fase 1. Hierdoor wordt automatisch aan dit verzoek van RWS voldaan. Dit is door een volgorde in relatie tot de wijziging van het Omgevingsplan mogelijk nog niet zichtbaar geweest ten tijde van de vooroverleg fase.

Daarnaast merken wij op dat de planregels niet zijn bedoeld om uitgangspunten vast te leggen. Daarbij komt dat voor rijkswegen het bij wet vast ligt welke gegevens ten behoeve van de wijziging van het Omgevingsplan dienen te worden gehanteerd bij het doen van onderzoek voor deze wijziging. De betreffende informatie maakt onderdeel uit van het geluidsonderzoek.

RWS wordt via de reguliere overlegmomenten blijvend geïnformeerd over de voortgang van de planuitwerking.

Externe veiligheid:

Over de paragraaf omgevingsveiligheid worden de volgende punten aangehaald:

- RWS geeft aan dat in de toelichting van het omgevingsplan wordt benoemd dat het PR geen beperkingen oplevert, verzoek is dit voor de duidelijkheid nog wel wat specifieker toe te lichten.
- Opgemerkt wordt dat in paragraaf 5.7 wordt gesproken over een mogelijke gifwolk. Nog onvermeld is hierbij dat in 2025 een aandachtsgebied voor een gifwolk, van naar verwachting 300 meter wordt vastgelegd voor de A12. In het omgevingsplan komt dit aspect niet terug. Verzoek om dit terug te laten komen in zowel toelichting als planregels.
- Vanuit de rol als wegbeheerder van de A12 heeft RWS graag tijdig inzicht in een nadere uitwerking van het plan en het advies hierop van de VRU. Verzoek is Rijkswaterstaat hier ook tijdig bij te betrekken en ook het advies van de VRU tijdig te delen.
- In paragraaf 5.7 wordt aangegeven dat het groepsrisico door de plannen niet of nauwelijks zal toenemen. Dit wordt verder niet onderbouwd in de toelichting. Gezien de toename van de bevolkingsdichtheid adviseert RWS dit nader te onderbouwen met een toets op (10% van de)

oriëntatiewaarde.

Vervolgens merkt RWS op dat in de conclusie van paragraaf 5.7 van de toelichting wordt aangegeven dat "in het werkingsgebied van het omgevingsplan kwetsbare en zeer kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Om die reden is in regels van het omgevingsplan met een gebruiksverbod een (explosie)voorschriftengebied opgenomen. Deze regel maakt een koppeling met extra bouwkundige voorzieningen zoals opgenomen in het Bbl."

Ten aanzien van bovenstaande geeft RWS de volgende aandachtspunten mee:

- De geciteerde tekst uit de conclusie van paragraaf 5.7 schept verwarring. De tekst "om die reden is in de regels van het omgevingsplan met een gebruiksverbod een (explosie)voorschriftengebied opgenomen" lijkt vooral te slaan op artikel 2.3 sub 4. De tekst "deze regel maakt een koppeling met extra bouwkundige voorzieningen zoals opgenomen in het Bbl" lijkt vooral te slaan op artikel 2.2 sub 5. Verzoek is dit in de toelichting duidelijker te omschrijven.
- Bij artikel 2.2 sub 5 wordt verwezen naar artikel 4.96 van het Bbl. In artikel 4.96 van het Bbl wordt aangegeven dat in een explosievoorschriftengebied gelegen beglazing zodanig is dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen. Volgens artikel 2.2 sub 5 van het omgevingsplan is ook een gelijkwaardige oplossing met bestaande bebouwing mogelijk. Indien dit laatste het geval is, komt de vraag naar voren of dit dan ook nog een afweging voor bestaande kwetsbare gebouwen vraagt? Moet er ook niet worden gekeken of er nog aanvullende maatregelen nodig zijn voor de bestaande kwetsbare bebouwing?
- Wellicht ten overvloede wil ik meegeven dat de ligging van het explosieaandachtsgebied c.q.-voorschriftengebied afhankelijk is van de uitspraak in het beroep van het Tracébesluit Ring Utrecht.

Reactie

De motivering met betrekking tot de PR contour wordt toegelicht met de veiligheidsafstand uit de regeling basisnet. Ten aanzien van het nog aan te wijzen gifwolkaandachtsgebied merken wij op dat dit zal worden opgenomen in de toelichting, aanvullende regels voor dit gebied zijn niet nodig.

De adviezen van de VRU kunnen worden gedeeld met RWS via regulier overleg indien beschikbaar.

Ten aanzien van het groepsrisico merken wij op dat onder de omgevingswet er geen oriëntatiewaarde meer is die gebruikt kan worden als richtwaarde voor het groepsrisico. Ook in het beleid van de gemeente staan we groepsrisico boven de (oude) oriëntatiewaarde toe. Een berekening heeft hiermee dus geen meerwaarde.

Ten aanzien van paragraaf 5.7 merken wij op dat de planregels op dit punt helder zijn. De tekst wordt op dit punt verduidelijkt.

In artikel 2 van de regels is conform beleid (en het Bbl); maatregelen zijn alleen voor nieuwbouw voorgeschreven.

Een andere ligging van de rijksweg A12 kan de ligging van het aandachtsgebied inderdaad beïnvloeden. De te hanteren aandachtsgebieden zijn nu gebaseerd op de huidige vastgestelde ligging van de aandachtsgebieden.

Natuur:

RWS merkt op dat het Merwedekanaal onderdeel is van een vliegroute voor onder andere de watervleermuis. In de plannen voor de Ring Utrecht wordt rekening gehouden met de functie voor deze soort. De planregels voor groen (artikel 3) langs het kanaal zijn weinig specifiek waardoor het onduidelijk is of in de toekomstige situatie het Merwedekanaal geschikt blijft als vliegroute. Verzocht wordt om hier in het omgevingsplan nader op in te gaan.

Reactie

Het is voor de vleermuizen belangrijk dat deze groene zone gehandhaafd blijft, inclusief de bomenrijen (zie daarvoor ook de bevindingen uit de quickscan natuurwaarden van Econsultancy). De groene zone langs het Merwedekanaal is onderdeel van de stedelijke hoofdgroenstructuur, wat extra gewicht geeft, en tevens van het oeverpark Rondje Stadseiland.

De groenzone blijft gehandhaafd en waar mogelijk ecologisch verantwoord en biodivers ingericht; bestaande gezonde bomen worden niet gekapt. De motivering (bomenparagraaf) wordt hierop aangevuld.

Overdracht Merwedekanaal:

Voor het Utrechtse deel van het Merwedekanaal zijn het Rijk, gemeente Utrecht en HDSR in gesprek om te komen tot een overdracht van het Rijk aan de regiopartijen. Het streven van partijen is om tijdens het BO MIRT in november 2024 nadere bestuurlijke afspraken met elkaar te maken over de overdracht. Deze afspraken zouden vervolgens verder uitgewerkt moeten worden in een gezamenlijke Bestuursovereenkomst. Het plangebied Merwedekanaalzone 6 ligt binnen de scope van de beoogde overdracht, waardoor er een potentieel raakvlak kan ontstaan tussen het Omgevingsplan en de inhoud van eventuele bestuurlijke afspraken. Verzoek is hier in het omgevingsplan waar nodig rekening mee te houden.

Reactie

Sinds de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal hebben delen van de Vaartsche Rijn, het Merwedekanaal, en de Catharijnesingel alleen nog maar een regionale en lokale recreatieve en waterhuishoudkundige functie. Zodoende zou het doelmatiger zijn als het Rijk het eigendom, onderhoud en beheer overdraagt aan de gemeente Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Rijk en regio hebben daarom afgesproken om te streven naar een overdracht in het voorjaar van 2027. Het Rijk stelt voor de overdracht een budget van ten hoogste € 125 mln. beschikbaar en zal deze afspraak opnemen in de financiële programmering van RWS. De budgettaire verwerking volgt bij de voorjaarsnota 2025.

Momenteel ligt het beheer voor groen en wegen al bij de gemeente Utrecht. Bij de overdracht van het beheer wordt rekening gehouden met huidig aanwezige functies in het gebied. Tot 2026 neemt men de tijd om een conceptovereenkomst uit te werken met daarin afspraken over onder andere de assets, het beheer en de onderhoudstaken, de exacte overdrachtsdatum, de definitieve overdrachtsvergoeding en de eventuele resterende risicoverdeling. Mocht het budget van 125 miljoen euro voor de overdracht ontoereikend blijken, dan gaan partijen opnieuw in gesprek. Deze overeenkomst wordt ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenteraad, het algemeen bestuur van HDSR en het Rijk. Het college komt hier bij de raad op terug in de loop van 2025. De overdracht zelf heeft geen impact op het omgevingsplan. De kwaliteit en eisen aan de openbare ruimte blijven gelijk.

Overige punten:

- In de planregels wordt bij artikel 5 (water) bij het doel van de functie scheepvaart niet genoemd. Ook bij toegestane activiteiten worden voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart niet benoemd. Gezien het feit dat het Merwedekanaal ook een vaarwegfunctie heeft, verzoek ik u bovenstaande toe te voegen aan de planregels.
- In artikel 6 (waterstaat-waterkering) worden beperkingen weergegeven voor activiteiten binnen het gebied waarvoor deze functie geldt. Verzoek is om hier, overeenkomstig andere ruimtelijke plannen binnen de gemeente Utrecht, tevens de bepaling op te nemen dat voor activiteiten binnen dit gebied ook advies van de water(kering)beheerder nodig is. Dit om te voorkomen dat er uiteindelijk activiteiten plaatsvinden die het water(kering)beheer hinderen.

Reactie:

Aan artikel 5 wordt de activiteit scheepvaart toegevoegd. Aan artikel 6 wordt een advies van de water(kering)beheerder toegevoegd.

KPN W&O N&S

Samenvatting:

KPN geeft aan graag in gesprek te blijven met de gemeente, vanwege de aanwezigheid van kabels van KPN in het plangebied.

Reactie:

De gemeente houdt contact met KPN via het reguliere overleg dat de gemeente heeft met de KPN.

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Samenvatting:

Daaruit volgt dat wij als LVVN in deze zaak geen bevoegd gezag zijn en zij geen oordeel gaan vormen over de door u aangeboden stukken. Vervolgens is ook een reactie ingekomen van 'natuurvergunningen@minlnv.nl'.

Aangegeven wordt dat om te bepalen of er wel/geen een Omgevingswetvergunning nodig is de gemeente zelf een voortoets (quickscan) kan doen. Het is altijd de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer zelf om zorg te dragen voor de juiste benodigde informatie en onderbouwing. Het inschakelen van een ecologisch bureau is geen wettelijke verplichting.

Bij een projectlocatie binnen Natura 2000-gebied zal in ieder geval voor alle instandhoudingsdoelen nagegaan moeten worden of er (negatieve) effecten mogelijk zijn. Bij projecten buiten Natura 2000-gebied zal het alleen gaan om zogenaamde externe effecten (indirect), zoals stikstof, verontreinigingen, het verstoren van migratieroutes en eventuele beïnvloeding van essentieel leefgebied van soorten die in Natura 2000-gebied een instandhoudingsdoel hebben.

Ondanks dat LNV mogelijk voor het project de rol vervult als wettelijk adviseur, kunnen we niet op korte termijn de vraag van de gemeente beoordelen of beantwoorden. LNV behoudt zich uiteraard het recht voor om op een later moment advies te geven.

Als de gemeente een voortoets of passende beoordeling gereed heeft kan weer contact met het ministerie worden opgenomen om het verdere proces af te stemmen.

Reactie:

Wij nemen kennis van de reactie. Bij het opstellen van het omgevingsplan is een toets uitgevoerd met betrekking tot stikstofdepositie. Hieruit blijkt dat effecten op Natura 2000 op voorhand kunnen worden uitgesloten. Er is geen sprake van een depositie groter dan 0,00 mol. Hetzelfde geldt voor directe effecten door bijvoorbeeld geluid, licht en trillingen. Gelet op de grote afstand tot Natura 2000 gebied(en) kunnen ook hier negatieve effecten worden uitgesloten.

6.2.2 Participatie

De gemeente heeft het initiatief genomen voor de uitwerking van de plannen voor de eerste fase van deelgebied 6, waar de Nota van Uitgangspunten de eerste stap in is. Omdat het grondeigendom in deze eerste fase van deelgebied 6 over veel verschillende grondeigenaren is verdeeld en een succesvolle herontwikkeling van deelgebied 6 daarmee staat of valt bij goede samenwerking met deze partijen, heeft de gemeente Utrecht in de totstandkoming van de nota van uitgangspunten diverse gesprekken gevoerd met grondeigenaren. Zowel in collectief verband (het grondeigenarenoverleg), als in gesprekken met kleinere groepen en individuele gesprekken. Met vrijwel alle grondeigenaren in fase 1 van deelgebied 6 zijn door de gemeente Utrecht gesprekken gevoerd na vestiging van het voorkeursrecht, om te duiden wat aanleiding is geweest voor het voorkeursrecht, wat de ambities zijn van de gemeente voor de herontwikkeling, om te horen wat de ambities van de grondeigenaren zijn en hoe die zo goed mogelijk kunnen samenvallen. De diverse gesprekken hebben geholpen bij het vormgeven van de Nota van Uitgangspunten. De frequentie van de gesprekken wisselt: met sommige partijen is geregeld contact en wordt gekeken of samen kan worden opgetrokken in planvorming, terwijl andere partijen eens in de zoveel tijd vooral worden bijgepraat over de stand van zaken. Deze wijze van samenwerking is passend bij het organische karakter van de herontwikkeling van deelgebied 6. De gemeente heeft hierin voor de transformatie van fase 1 - waar tevens het voorkeursrecht is gevestigd - een actievere rol in de planvorming.

De gemeente zet voor fase 1 niet in op onteigening, maar wordt actief wanneer partijen hun vastgoed willen verkopen zoals dat bij de Terberg-locatie en een deel van de Propertize-locatie is gebeurd. Daarnaast is de gemeente actief in planontwikkeling en samenwerking met initiatiefnemers.

Er heeft ten behoeve van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone - deel 2 een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Met de Nota van Uitgangspunten voor deelgebied 6 is verder invulling gegeven aan de kaders die daarin zijn meegegeven. Ten tijde van de Omgevingsvisie werd duidelijk dat aangaande de toekomst van deelgebied 6 de aandacht bij omwonenden vooral uitging naar de beoogde fiets- en voetgangersbruggen. Er was weerstand tegen die bruggen. In de totstandkoming van de Nota is daarom overleg geweest met het Gebruikersoverleg Merwedekanaal en met de bewonersgroep Hamerplantsoen (waar de aanlanding van één van de bruggen destijds was voorzien) over nut en noodzaak van de fiets- en voetgangersbruggen. Beide partijen vinden het prettig dat de bruggen voor de realisatie van fase 1 niet nodig zijn. Nu het TAM omgevingsplan een uitwerking is van de Omgevingsvisie en de NvU, wordt aangesloten op de participatie die daar heeft plaatsgevonden. In het kader van de voorbereiding van de Nota vanb uitgangspunten, de optimalisatie van de Nota van Uitgangspunten deelgebied 6 en het ontwerp-omgevingsplan hebben inloopavonden plaatsgevonden. Daarnaast worden regulier gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Een adviesgroep is gevormd om de planvorming van de grondeigenaren te kunnen bespreken met belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen. Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur. Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald. Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingsstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de nog geldende bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van voorliggend plan vullen de regels van het definitieve deel van het omgevingsplan aan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat je niet mag bouwen zonder omgevingsvergunning (artikel 4.5 van het omgevingsplan). Die vergunningplicht geldt dan ook voor dit plangebied. Als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 10 meter, dan is dat een aanvulling op het omgevingsplan en zal een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst worden aan de regel over de bouwhoogte (artikel 4.16, vijfde lid, van het omgevingsplan).

De samenhang met het tijdelijke omgevingsplan is anders. Op de locatie waar dit plan geldt, vervallen alle regels van het tijdelijke deel op die locatie.

In Hoofdstuk 1 van de regels van het TAM omgevingsplan staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan (zie de volgende paragraaf).

In Hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan en welke voorwaarden aan die activiteiten gesteld worden.

Het gebruik van het woord 'of' in de regels

Wanneer in de regels van het Omgevingsplan of dit plan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1

In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is. In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt, uitzondering daargelaten, samen met het plangebied. Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het Omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het Omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

In onderdeel 2 is verwoord wat in paragraaf 1 al is uitgelegd: de regels treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

Functieregels zijn regels die in Hoofdstuk 2 van dit plan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is. Op grond van lid 1.3 zijn de regels van dit plan van toepassing voor het plangebied van dit plan. In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen.

De standaardregels van omgevingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.3 Functies voor de ontwikkeling van de locatie (hoofdstuk 2 van de regels)

De regels van het omgevingsplan kennen twee lagen: de bestaande situatie en de toekomstige situatie gericht op de gewenste transformatie van het plangebied naar een hoogstedelijk gebied met woningen en voorzieningen.

Voor de bestaande situatie geldt dat bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet. Ook gebouwen kunnen in bestaande omvang gehandhaafd blijven. Dit kan aan de orde zijn als een eigenaar niet transformeert of tot het moment dat transformatie plaatsvindt. Wijziging van gebruik wordt getoetst aan de functie Transformatie. Nieuwbouw is niet zonder meer mogelijk, maar dient getoetst te worden aan de beoordelingsregels voor de functie Transformatiegebied.

Bestaande infrastructuur is deels onder regulier overgangsrecht gebracht voorzover het niet gaat om de auto ontsluiting in de eindsituatie (inpridders). De gemeente heeft het in haar macht om het gebruik voorzover strijdig met de toekomstige transformatie te beëindigen.

Voor de transformatie zijn verschillende algemene gebruiks- en bouwbepalingen opgenomen. Deze zien op de toegestane activiteiten (woningen en voorzieningen) en bebouwing. De bouwregels geven het maximale bouwvolume en bebouwingsgrens. Daarnaast is de maximale bouwhoogte vastgelegd, ook voor hoogteaccenten. De mogelijkheden nemen toe naarmate de afstand tot het Merwedekanaal groter is.

Naast gebruiks- en bouwregels zijn ook beoordelingsregels opgenomen voor verschillende thema's. Alle nieuwe activiteiten in het plangebied zijn vergunningplichtig. Bij een aanvraag vormen de beoordelingsregels naast de algemene gebruiks- en bouwregels, ook het toetsingskader. Voorzover deze regels open normen bevatten, zal uitwerking plaatsvinden in beleidsregels. Voor het borgen van de ruimtelijke kwaliteit worden stedenbouwkundige spelregels opgesteld in beleidsregels en een Beeldkwaliteitsplan. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend moeten deze beleidsregels en het Beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld. Van belang is dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige kwaliteit doordat sprake is van een goed doordachte opbouw en positionering van gebouwen, van een goede afwisseling in gebouwmvang en gebouwgrootte en -hoogte, van een goede gebouworientatie, van een goede invulling van en hoogtemaatvoering van plinten, van een goede oplossing van inpandige fietsenstallingen en techniek, van een goede maatvoering en goed gebruik van de open ruimte tussen de gebouwen, van een goede doorwaadbaarheid van het ontwikkelveld. Er is sprake van een goed doordachte afwisseling tussen open en gesloten, van voldoende variatie in positie van rooilijnen. Er is sprake van een goede overgang tussen privé en openbaar, tussen binnen en buiten.

Het beschikbare ontwikkelprogramma wordt in de uitwerking verder toebedeeld aan verschillende te onderscheiden ontwikkellocaties/ontwikkelvelden, rekening houdend met verschillende stedelijke dichtheden. Daarbij worden eigenaren gestimuleerd om voor te onderscheiden ontwikkelvelden gezamenlijk tot een goede, integrale ontwikkeling te komen.

Voor een aantal niet-woonfuncties is een zone aangegeven waar deze functies moeten landen in de uitwerking. Omdat het van belang is dat de voorzieningen er ook komen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om dit te borgen.

De regels bevatten ook een monitoringsopgave, zodat de ontwikkeling van het gebied goed kan worden bijgehouden en waar nodig bijsturing mogelijk is. Specifiek voor verkeer geldt dat bij een aanvraag voor vergunning inzicht moet bestaan in de verkeersafwikkeling van relevante wegen. Indien sprake is van een onaanvaardbare verslechtering kan dit een grond zijn om de vergunningsaanvraag te weigeren.

De regels leggen de twee bestaande parkeergebouwen vast op de huidige locatie. De bestaande parkeerplaatsen dienen hier in stand te worden gehouden. Parkeren in de parkeergebouwen is voorbehouden aan gebruikers van deelgebied 6.

Het omgevingsplan maakt nieuwe bruggen over het Merwedekanaal niet mogelijk.

Het oeverpark langs het Merwedekanaal is opgenomen in een functie Groen. Deze zone heeft een minimale breedte van 29 meter. In de functie Transformatiegebied is een zone van 6 meter opgenomen die slechts incidenteel mag worden bebouwd, zodat de parkzone zo breed mogelijk is.

In het hart van het werkingsgebied is een functie Groen opgenomen om ruimte te waarborgen voor het realiseren van het pocketpark.

7.4 De Bruidsschatregels

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bruidsschatregels (hierin staan bijvoorbeeld voormalige Rijksregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en yet Bouwbesluit) op grond van artikel 22.2 van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (hoofdstuk 22). De gemeenteraad is bevoegd om de bruidsschatregels te schrappen, te wijzigen of ongewijzigd over te nemen in het omgevingsplan. Inmiddels maakt een aantal voormalige bruidsschatregels onderdeel uit van het permanente deel van het omgevingsplan. Voor de bruidsschatregels is al een afweging gemaakt voor Utrecht om deze gewijzigd of ongewijzigd in het permanente deel van het omgevingsplan over te zetten. Indien relevant (bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen) gelden deze ook voor het plangebied. Daarnaast maak een deel van de bruidsschat nog onderdeel uit van hoofdstuk 22. Ook deze regels zijn, voor zover relevant, voor dit plangebied van toepassing.

7.5 Bijlagen bij het omgevingsplan

7.5.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit plan vast te leggen is gebruik gemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Een Lijst van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, naarmate de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen in het Omgevingsplan (als bijlage I). Onderstaande toelichting is (nog) geen onderdeel van het Omgevingsplan en om die reden hierna opgenomen.

Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (vooral brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van Bedrijfsactiviteiten omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Mocht een bedrijf meerdere SBI codes kennen dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Volgens de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stille- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het Omgevingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand in gemengd gebied (in meters)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

Bepaalde bedrijven vallen onder een specifieke wettelijke regeling. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie. In dit plan wordt de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de regels van dit plan is bepaald welke activiteiten uit de Lijst bij de functie passen. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels van dit plan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten).

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het omgevingsplan is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders in afwijking van de regels een dergelijk bedrijf met een omgevingsvergunning kunnen toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past (artikel 6.19 onder 1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving

(gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in het omgevingsplan (artikel 6.19 onder 2) ook hiervoor opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

7.5.2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Algemeen

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

Dit plan biedt de basis voor een transformatie naar een hoogstedelijk woongebied voor gezond, stedelijk leven, met een goede mix van woningen en centrumfuncties. Ingevolge artikel 6.18 van het Omgevingsplan is bij woningen bedrijf-aan-huis toegestaan. De aanpak van milieuzonering en de in het Omgevingsplan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009).

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is opgenomen in het Omgevingsplan (als bijlage II). Onderstaande toelichting is (nog) geen onderdeel van het Omgevingsplan en om die reden hierna opgenomen.

Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In het Omgevingsplan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf-aan-huis. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.
2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf met een omgevingsvergunning kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1.

7.5.3 Lijst van horeca-activiteiten

Om de toelaatbaarheid van horeca-activiteiten in dit plan vast te leggen is gebruik gemaakt van een categorie-indeling. In het Omgevingsplan is daarvoor een Lijst van horeca-activiteiten (als bijlage III) opgenomen, inclusief een toelichting daarop.

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader

Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

