

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek

Vastgesteld,



Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende plannen	7
1.4	Bestemmingsplanmethodiek	8
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	18
2.4	Conclusie	32
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	33
3.1	Inleiding	33
3.2	Beschrijving van het plangebied	33
3.3	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	34
3.4	Conclusie	35
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	37
4.1	Projectbeschrijving	37
4.2	De Pastoe Fabriek	43
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Milieueffectrapportage	45
5.3	Bedrijven en milieuzonering	46
5.4	Geluidhinder	51
5.5	Geur	53
5.6	Externe veiligheid	53
5.7	Luchtkwaliteit	56
5.8	Bodem	57
5.9	Natuurbescherming	58
5.10	Bomen	59
5.11	Water en klimaatadaptatie	60
5.12	Archeologie	64
5.13	Kabels en leidingen	67
5.14	Gezond stedelijk leven	67
5.15	Toegankelijkheid	68
5.16	Circulaire economie en instrumenten duurzaam bouwen	69
5.17	Conclusie	71
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	73
6.1	Economische uitvoerbaarheid	73
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	75
7.1	Algemeen	75
7.2	Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)	79

7.3	Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)	79
7.4	Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)	82
7.5	Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)	87
7.6	Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)	97
7.7	Beheer van natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)	98
7.8	Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)	103
7.9	Bijlagen bij de regels	103
7.10	Handhaving	105

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De hoofd doelstelling van het bestemmingsplan is om de ontwikkeling van 54 appartementen (8 sociale huur, 12 middenhuur en 34 vrije sector koopappartementen) aan Rotsoord 7 planologisch-juridisch mogelijk te maken. Deze woningen zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen. Op de begane grond wordt creatieve bedrijvigheid mogelijk gemaakt met een maximum gebruiksoppervlakte van 380 m². Met het bestemmingsplan wordt ook de naastgelegen Pastoe Fabriek herbestemd met een passende functie (bestemming) om de woningbouw op het perceel Rotsoord 7 mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Zuid, buurt Rotsoord, in de gemeente Utrecht. De oostzijde van het plangebied ligt aan de straat Rotsoord. De westzijde grenst aan de Vaartsche Rijn. Aan de overzijde van de straat ligt 'Groen Rotsoord' met daarin de Stichting Vogelopvang, de volkstuinen, stichting Tafelboom en Stichting Kinderboerderij Nieuw Rotsoord. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen. In onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven, inclusief De Pastoe Fabriek.



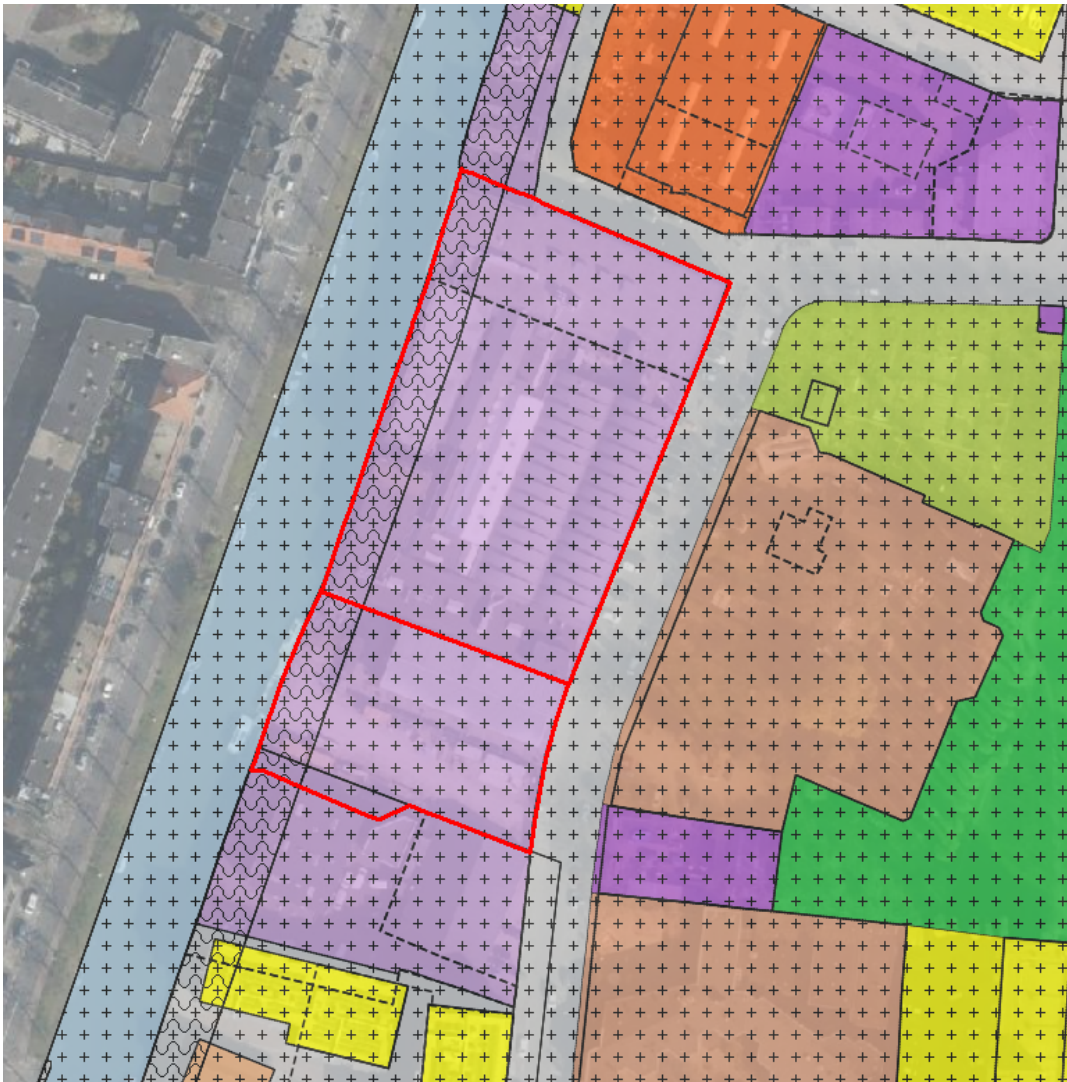
Afbeelding: begrenzing plangebied (zuidelijk deel betreft woningbouwontwikkeling Rotsoord 7 en het noordelijk deel de herbestemming van De Pastoe Fabriek)

1.3 Geldende plannen

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad
-----------------	----------------------------------

Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht	2 februari 2022
Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg	25 oktober 2012



Afbeelding: begrenzing geprojecteerd op het geldende bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg

Voor het perceel Rotsoord 7 en De Pastoe Fabriek geldt het bestemmingsplan 'Watervogelenbuurt, Hoograven, Tolsteeg'. Dit kent aan de gronden de bestemming 'Bedrijventerrein' toe.

Bedrijfsactiviteiten zijn hier toegestaan tot en met categorie 3.2 conform de bijgevoegde Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

1.4 Bestemmingsplanmethodiek

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Besluit uitvoering Chw) is met ingang van 28 oktober 2016 gewijzigd. Sinds die datum beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het hele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Chw. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7g van dat besluit gebruiken. Op grond van artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving waaronder bijvoorbeeld gezondheid en duurzaamheidsaspecten.

Per 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking, die de Wet ruimtelijke ordening gaat vervangen. Als voorbereiding op de Omgevingswet brengt de gemeente eenheid in de algemene regels van bestemmingsplannen. Dat zijn regels die niet speciaal voor één functie (bestemming) gelden. Ze zijn meestal in de hoofdstukken 3 en 4 van bestemmingsplannen te vinden. In het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht dat voor vrijwel de hele gemeente geldt staan nieuwe algemene regels die in de plaats komen van algemene regels die per bestemmingsplan gelden. De regels van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn ook aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

De 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 samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen 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 NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) (2012)

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, oftewel de AMvB Ruimte) zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte.

Plangebied

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan valt niet binnen één van de projecten of onderwerpen die zijn aangewezen in het Barro. Dit geldt ook voor het Rarro. Er zijn vanuit het Barro en het Rarro geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht.

Beschrijving behoefte

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

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied

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

heeft in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied vastgelegd.

Plangebied

Stedelijke ontwikkeling

Volgens artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², dat deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

De herontwikkeling bestaat uit 54 woningen. Bovendien komt in de plint circa 380 m² gbo (gbo staat voor gebruiksoppervlakte en is gelijk aan het bruto-vloeroppervlak minus dragende binnenmuren en gevels) aan ruimte voor één of meerdere organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de culturele en creatieve sector en bij kunnen dragen aan Rotsoord als creatieve hotspot. Tenslotte wordt de Pastoe Fabriek herbestemd, zonder dat het bebouwd oppervlak toeneemt.

Doordat de creatieve ruimte in de plint een ontwikkeling betreft met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² wordt dit in beginsel niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De bouw van de 54 woningen wordt wel aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarom wordt hieronder zowel de kwalitatieve beoordeling als de kwantitatieve beoordeling van de behoefte aan woningen toegelicht. Ten slotte wordt de behoefte aan de orde gesteld voor de sociaal-culturele functies in de plint van Rotsoord 7 en het toekennen van een bestemming waarbij de gebruikruimte voor De Pastoe Fabriek nu en in de toekomst geoptimaliseerd kan worden.

Kwantitatieve behoefte

Utrecht behoort op dit moment tot één van de sterkst groeiende provincies van Nederland. In de regionale woningmarktmonitor (BRU, 2013) is opgenomen dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012-2030 moet groeien met 61.000 woningen om het woningtekort niet verder te laten groeien. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) is voor de regio Utrecht een woningbouwprogramma van ruim 40.000 woningen voor de periode 2013-2028 opgenomen, gebaseerd op mogelijke ontwikkellocaties en verwacht ontwikkeltempo. Er wordt hierbij opgemerkt dat met dit voorgenomen programma het tekort hoog zal blijven. Dit wordt bevestigd met de behoefte van 61.000 woningen, zoals die uit de regionale woningmarktmonitor blijkt.

Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen voor de periode 2013-2028. Van dit programma zijn 22.750 woningen in het stedelijk gebied voorzien, waarvan ongeveer de helft in de Vinex-locatie Leidsche Rijn (11.500 woningen). De andere helft van het programma binnen de rode contouren is voorzien in diverse kleinere en grotere projecten, zoals de Merwedekanaalzone, de 2e Daalsedijk en de Cartesiusdriehoek. Buiten de rode contour zijn in de polder Rijnenburg op de langere termijn 7.000 woningen gepland, waarvan naar verwachting 5.000 woningen in de PRS-periode zullen worden gerealiseerd. Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien.

Kwalitatieve behoefte

Uit de actualisering van de Woonvisie blijkt dat in Utrecht nog altijd een woningtekort bestaat. De herontwikkeling van de locatie voorziet in 54 koop- en huurwoningen in verschillende categorieën. Er is een goede mix aan woningtypes en oppervlaktes. De appartementen hebben een oppervlakte die oploopt van ongeveer 44 m² GBO tot ongeveer 80 m² GBO. Het toevoegen van woningen op Rotsoord is een gewenste ontwikkeling die aansluit bij de ambities uit het coalitieakkoord en de Woonvisie 2019. Daarin wordt de ambitie uitgesproken dat het woningaanbod in Utrecht in 2040 bestaat uit minimaal 35% sociale huur en 25% middenhuur. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt in de Woonvisie om te komen tot meer gemengde wijken met een goede balans van verschillende woonsegmenten. Het plan draagt hieraan bij door het realiseren van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen.

Behoeft activiteiten Rotsoord 7 en De Pastoe Fabriek

De groei van Utrecht brengt ook een vraag naar werkgelegenheid met zich mee, zoals naar kantoren en creatieve bedrijven. Tot 2040 moeten er in Utrecht 70.000 extra arbeidsplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 24.000 in woonwijken. Voor de creatieve sector is in Utrecht behoefte aan een groei van 80.000 m² betaalbare werkplekken (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040).

De omgeving Rotsoord is een bijzondere locatie op een aantrekkelijke locatie. Met deze ontwikkeling wordt circa 380 m² gebruiksruimte toegevoegd ten behoeve van creatieve bedrijvigheid. Hieraan bestaat zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Dit draagt bij aan de beleidsmatige wens en invulling van Rotsoord als creatieve hotspot.

De meeste plinten in Rotsoord met een culturele/creatieve invulling worden op dit moment verhuurd aan bedrijvigheid. Deze verhuur bestaat voornamelijk uit kantoorruimte voor bedrijven in het commercieel gedreven, dienstverlenende segment van de creatieve sector, zoals architecten, media- en reclamebureaus. Er is ook passende werkruimte nodig voor het segment van de sector dat relatief weinig verdienvermogen heeft, maar wel creatief, artistiek, ambachtelijk en/of cultureel-maatschappelijk van meerwaarde is voor het gebied en de stad. Alleen dan kan in dit gebied een creatieve hotspot met een rijke en bruisende mix van creatieve en culturele bedrijvigheid ontstaan en krijgt de cultuurroute echt betekenis. Rotsoord 7 is één van de laatste vastgoedontwikkelingen in dit gebied waar de komende jaren aan dat laatstgenoemde segment ruimte gegeven kan worden.

Voor De Pastoe Fabriek geldt dat van industriële activiteiten in het gebied nauwelijks sprake meer is. Rotsoord herbergt nu woningen, onderwijs, horeca en creatieve en culturele bedrijven en instellingen, hoofdzakelijk in het commerciële segment. De Ruimtelijke Visie Rotsoord uit 2006 beschrijft deze nieuwe invulling van het gebied. De waardevolle historische bebouwing wordt beschermd. Andere gebouwen zijn of worden vervangen door nieuwbouw die past binnen het profiel van een culturele en creatieve hotspot als uitloper van de binnenstad, zoals het 'Klopgebouw' op het voormalige Viconaterrein. Voor De Pastoe Fabriek wordt dan ook aangesloten op de functies die reeds afzonderlijk vergund zijn en wordt in algemene zin een mix aan functies toegelaten die een bijdrage leveren aan de beleidsmatige wens en invulling van Rotsoord als creatieve hotspot.

Conclusie

Er is sprake van een grote behoefte aan woonruimte voor de beoogde doelgroepen. De mix aan creatieve en culturele functies levert een bijdrage aan de beleidsmatige wens en invulling van Rotsoord als creatieve hotspot. Omdat een binnenstedelijke locatie wordt herontwikkeld, is sprake van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. De sloop-nieuwbouw leidt tot een optimale benutting van de ruimte in bestaand stedelijk gebied van Utrecht.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vormgegeven worden. De Omgevingsverordening heeft van 1 juni 2021 tot en met 12 juli 2021 ter inzage gelegen en is in maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. 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 Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. 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.

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. 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. 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. 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 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. 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. 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.

Uitvoering

In drie regio's werkt 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 over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied

De planlocatie bevindt zich in het bestaande stedelijk gebied. Er wordt met de herontwikkeling van de bebouwing voorzien in een binnenstedelijke ontwikkeling waarmee een bijdrage aan de woningbouwopgave en de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. De herontwikkeling is in overeenstemming met de Provinciale omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

Het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling is in 2016 vastgesteld. Vanuit de centrale missie 'Utrecht Topregio' is het hoofddoel voor binnenstedelijke ontwikkeling: 'Blijvend aantrekkelijke steden en dorpen waar het goed wonen, werken en ontmoeten is'.

De drie hoofdambitie voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

- Een aanbod van stedelijke milieus passend bij de vraag. Waaronder het realiseren van een passend woningaanbod, het transformeren, revitaliseren of creëren van werklocaties en het in

- stand houden en creëren van aantrekkelijke centrumgebieden.
- Een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit. Waaronder het realiseren en versterken van een goede woonomgeving, het creëren van een aantrekkelijk vestigingsmilieu, energieneutrale nieuwbouw en een gezonde binnenstedelijke leefkwaliteit.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte. Waaronder het realiseren van binnenstedelijke woningbouw, transformatie van bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties en beleefbaar water en groen in het stedelijk gebied.

De focus bij binnenstedelijke ontwikkeling ligt op vastgoed en openbare ruimte. Van provinciale betrokkenheid bij binnenstedelijke ontwikkeling kan pas sprake zijn als een of meer van de stedelijke functies wonen, werken, winkelen aan de orde is. Bij wonen gaat het vooral om toevoeging van woningen om bij te dragen aan het wegwerken van het woningtekort, terwijl het bij werken en winkelen vooral gaat om transformeren, revitaliseren en herstructureren. Uitvoering vindt enerzijds plaats door 'verbinding in gebieden' en anderzijds door 'verbinding op thema'.

Plangebied

De planlocatie ligt in het binnenstedelijke gebied van Utrecht. De herontwikkeling van de bebouwing is in overeenstemming met het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling.

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

In 2007 zijn vijf industriële gebouwen die het historische karakter van het gebied moeten borgen bij nieuwe ontwikkelingen als gemeentelijk monument aangewezen. Daartoe behoorde ook Pastoe, waar Rotsoord 7 toen deel van uitmaakte. De hal van de opslagloods (uit 1953) is destijds niet in de bescherming meegenomen. De aanwezigheid van de historische spantconstructie was bij de aanwijzing toen niet bekend. Uit de Bouwhistorische Verkenning en Waardestelling (2008) kwam de aanwezigheid van de spantconstructie uit 1917 aan het licht en kreeg deze in het rapport een hoge monumentale waarde toegekend. Het hergebruik van de unieke spanten maakt vanwege deze hoge monumentale waarde onderdeel uit van voorliggend plan.

Verder biedt de plint mogelijkheden voor nieuwe voorzieningen en werkruimte voor de culturele en creatieve sector, waarbij De Pastoe Fabriek als voorbeeld gezien kan worden. Dit draagt bij aan veerkracht en gelijke kansen, pluriform aanbod, ontwikkeling van creatief vermogen en/of de ontwikkelruimte voor creatieve makers in de stad. Met het plan wordt aangesloten bij de twee beleidsdoelen van het cultuur- en erfgoedprogramma.

2.2.4 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

In het plan wordt in de pint van het nieuwbouwcomplex gericht op creatieve / culturele bedrijven. Deze ruimten zijn bedoeld voor één of meerdere organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de culturele en creatieve sector en kunnen bijdragen aan Rotsoord als creatieve hotspot. Deze ruimten dragen bij aan de zichtbaarheid van het economisch profiel van Rotsoord en voorzien in kwalitatieve hoogwaardige vestigingsmogelijkheden. Hiermee sluit het plan aan bij de economische visie

2.2.5 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 voor 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

Het plan is gelegen in het binnenstedelijke transformatie gebied van Tolsteeg en Rotsoord. Hier wordt een voormalig bedrijfengebied getransformeerd naar een gemengd stedelijke woon- en werkgebied, waar gezond stedelijk leven centraal staat. Daarnaast wordt de Pastoe Fabriek herbestemd waar bedrijfsactiviteiten met een lagere milieucategorie worden toegelaten. Dit sluit beter aan bij een gemengd woon- en werkgebied.

De ontwikkeling van de nieuwbouwontwikkeling is in overeenstemming met de ontwikkelvisie Noordvleugel

2.2.6 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt 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

In paragraaf 5.11 wordt ingegaan op het aspect water. Er wordt voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

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.

Plangebied

Het plan sluit aan bij het coalitieakkoord. Het plan voorziet in woningbouw op een binnenstedelijke locatie, een divers woningaanbod dat bijdraagt aan gemengde wijken en werkruimte voor creatieve bedrijvigheid. Ook heeft het plan een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid en gezonde verstedelijking. Daarnaast levert het plan een bijdrage aan de vergroening van de openbare ruimte.

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, bezielt een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via:

www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

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

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 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, die op 1 januari 2023 in werking treedt. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2023 in het omgevingsplan zullen 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. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.6.

Plangebied

De ontwikkeling van Rotsoord 7 sluit aan bij de RSU door woningen te realiseren, ruimte te geven voor culturele en creatieve bedrijvigheid en een bijdrage te leveren aan vergroening van de openbare ruimte.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

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

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

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

- Doorstroming;
Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Plangebied

In de Woonvisie en de RSU zijn passend en betaalbaar wonen en het creëren van meer gemengde wijken, belangrijke doelstellingen. Dit plan levert een bijdrage aan deze ambities. Er worden in totaal 54 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, in een gemengd programma van 8 sociale huur, 12 middenhuur en 34 vrije sector koopappartementen.

In de wijk Zuid is het toevoegen van middenhuurwoningen gewenst omdat het percentage middenhuurwoningen met 12% ver onder de gewenste 25% ligt. Overigens zijn voor deze woningbouwontwikkeling nog de oude voorwaarden voor middenhuur van toepassing (met een oppervlakte van minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte en niet de nieuwe voorwaarden van maart 2022, waarbij voldaan zou moeten worden aan een gemiddelde van 65 m² gebruiksoppervlakte).

Het percentage sociale huurwoningen in de wijk Zuid ligt met 43% wel boven de gewenste 35%, maar is in deze subwijk Rotsoord aan de lage kant (31%) Vandaar dat in dit project ook een aantal sociale huurwoningen worden toegevoegd.

Doordat naast huurwoningen ook koopwoningen worden gerealiseerd, draagt deze ontwikkeling ook bij aan het realiseren van meer gemengde wijken.

Huisvestingsbeleid, woningvormingen omzetting

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 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, heeft de gemeenteraad met de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen (met uitzondering van een aantal categorieën woonruimte).

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

De nadere regels 'Huisvestingverordening gemeente Utrecht' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. In de beleidsregels zijn 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 bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in die beleidsregels.

Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur (2018)

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld. 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. Deze staan in de beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur.

Beleid tijdelijk verblijf (short stay) (2019)

Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Het aantal short stay-accommodaties in Utrecht is de laatste jaren gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgt 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 zijn uitgangspunten 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 de bestemming hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonbestemming. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).

Plangebied

Het woonbeleid van de gemeente Utrecht gaat in op de verschillende kaders rondom het ontstaan van woningen, zowel door middel van splitsing, als het langdurig of kortstondig verblijven in recreatieve accommodaties. Middels de beoogde ontwikkeling wordt een klein deel van de grote vraag naar woningen beantwoord. Het plan is verder niet in strijd met het woonbeleid van de gemeente.

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 op het bestemmingsplan.

Plangebied

Met de functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt in de nieuwbouw en in de herbestemming van de Pastoe fabriek, wordt een bijdrage geleverd aan functiemenging en werken in de wijk.

2.3.2.2.2 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.

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

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

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

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

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

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

Plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. Wel loopt er een recreatieve, groene en ecologische verbindingzone langs het plangebied en langs het water van de Vaartsche Rijn. Onder andere de tjiftjaf en de egel leven in het projectgebied. Met de herinrichting van de openbare ruimte van Rotsoord (buiten het plangebied) is een start gemaakt van de vergroening van Rotsoord als geheel. De herinrichting van de openbare ruimte op Rotsoord 7 levert hier ook een bijdrage aan. Zie ook paragraaf 4.1.5.

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. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

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

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

Plangebied

Binnen het plangebied zijn enkele bomen (platanen) aanwezig. Deze bomen zijn nog redelijk jong. Het zijn platanen die voor de biodiversiteit vrijwel geen enkele waarde hebben. Er leven bijvoorbeeld nauwelijks insecten rond deze boomsoort. De bomen kunnen niet behouden worden in de plannen en worden gekapt. Ze worden ruimschoots gecompenseerd in het plangebied met bomen van meer ecologische waarde.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

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

Plangebied

Ecologisch onderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde functies voor alle onderzochte soorten aanwezig zijn. Daarom is overtreding van de Wet natuurbescherming bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Wel wordt er een aantal voorwaarden gesteld aan de werkzaamheden. Zo moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogelsoorten als spreeuw, roodborst, koolmees en winterkoning.

Als er wordt gewerkt tijdens het broedseizoen, dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd. Nesten die in gebruik zijn mogen niet worden beschadigd. Rotsoord 7 is verder geschikt voor huismussen, gierzwaluwen en de kleine dwergvleermuis. Dat vraagt om diervriendelijk bouwen, waarbij voor deze soorten in de nieuwbouw een nest/inbouwkast wordt gemaakt. Op het perceel zitten ook soorten die op de natuurwaardenkaart staan zoals de egel, tjiftjaf en varens. Dat zijn geen wettelijke beschermde soorten, maar soorten die de gemeente wel beschermt. Tot slot moet rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten.

2.3.2.2.3 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. Hierop heeft ook de omgeving van het plangebied grote invloed. De afweging van het beleid rondom bouwhoogte hangt dus af van de context van het beoogde plan.

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

In dit plan is qua bouwhoogte aangesloten bij de reeds in de omgeving voorkomende hoogtematen.

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'.

A. 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.

Het plangebied heeft aan de zijde van de Vaartsche Rijn ook de aanduiding 'stimulans'. Deze gebieden vragen vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld.

Het bouwplan zal worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Ook zal vooroverleg met de Commissie Welstand en Monumenten worden gepleegd.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een gebiedsaanduiding voor archeologie op te nemen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels Utrecht en in de daarop volgende Chw bestemmingsplannen. In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Plangebied

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een beschermende regeling opgenomen. In paragraaf **5.12** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

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

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

Deze doelen zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied

In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. In paragraaf 4.1.4 Verkeer en parkeren wordt verder ingegaan op het parkeren in het plangebied.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)

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

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

Plangebied

In paragraaf 4.1.4 Verkeer en parkeren wordt verder ingegaan op mobiliteit.

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.

Plangebied

In paragraaf 4.1.4 Verkeer en parkeren wordt ingegaan op de bevoorrading van de functies in het plangebied.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2023

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

Gezond leven is gemakkelijk

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

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk

Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Ook wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

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

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren

leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Mensen voelen zich prettig

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

Plangebied

In paragraaf 5.14 is op het gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.7 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

2.3.2.2.7 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: gebiedsspecifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

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

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.

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 voor het thema water en riolering. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De 'Visie Klimaatadaptatie' 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 klimaatrobuust 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 inrichting van de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen maar ook bijvoorbeeld een gescheiden rioleringssysteem in de ondergrond.

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. De gemeente heeft de volgende lokale beleidsdoelen vastgesteld:

- Lopen en fietsen in de schaduw is in elke straat mogelijk, door 30-40 % schaduw te creëren.
- Binnen 200 meter van een gebouw/woning heeft iedereen een koele groene verblijfsplek in de openbare ruimte van minimaal 200 m2.
- Er is 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 80mm per uur geen schade aanrichten 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.

Utrecht voldoet hiermee 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. 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.

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

Plangebied

In paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op de bodemkwaliteit. In paragraaf 5.11 is op de watersituatie van het plangebied ingegaan.

2.3.2.2.8 Energie

Utrecht: energiek middelpunt van het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019

De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en hierbij stond de volgende vraag centraal: realiseer een klimaatneutraal Utrecht. Aan de hand van de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening in Utrecht zijn, om dit te bereiken, te nemen maatregelen geformuleerd. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk en de gemeente heeft een grote en proactieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

Het Energieplan en het document Duiding van het college bij het Energieplan zijn in 2015, uitgewerkt in de Utrechtse Energieagenda's. Hierin staan de concrete gemeentelijke werkzaamheden en de inzet van middelen om te komen tot een klimaatvriendelijke stad.

Met het coalitieakkoord 'Utrecht: Ruimte voor iedereen' (2018) zijn voorgaande doelstellingen vervangen. Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en om hiertoe te komen worden de volgende stappen genomen:

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- in 2030 is het Utrechtse systeem van stadsverwarming verduurzaamd;
- in 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen van het gas af;
- het gemeentelijke vastgoed is in 2040 volledig verduurzaamd.

Plangebied

In paragraaf 5.16 is ingegaan op de duurzaamheidsaspecten.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO₂-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030, klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig.

Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen. De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld.

Deel I 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.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

Plangebied

In paragraaf 5.16 is ingegaan op de duurzaamheidsaspecten.

2.3.2.2.9 Sport, recreatie en toerisme **Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018**

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in een bestemmingsplan of een beheersverordening 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 bijlage bij de regels, de Lijst van Horeca-activiteiten. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'zachte' tot 'harde' 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 overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Plangebied

Dit plan staat horeca toe ter plaatse van De Pastoe Fabriek, zie hoofdstuk 4.

2.3.2.2.10 Circulariteit en duurzaam bouwen **Circulair bouwen**

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. Het "Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. Het actieplan richt zich vooral op de gebouwde omgeving, waarbij de woningbouwopgave van groot belang is voor de circulaire ambitie: bestaande gebouwen worden circulair getransformeerd en nieuwe woningen zijn circulair te bouwen.

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. Voor circulair bouwen vragen we aandacht voor de volgende punten.

1. Ingaande materialen en ontwerpkeuzes.

De ambities omtrent circulair bouwen richten zich op het verlagen van de milieubelasting van de gebouwen via de MPG-indicator. Dit kan door slim te ontwerpen, milieuvriendelijker materialen toe te passen en hergebruikt materiaal te gebruiken.

2. Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase

Tijdens de bouwfase is het van belang om afval zoveel mogelijk te vermijden en grondstoffen maximaal te benutten. Afval vermijden kan door maatregelen te treffen tegen overproductie, te grote voorraden, en het voorkomen van defecte en afgewezen producten.

3. Aanpasbaarheid in de gebruiksfase

Door zo te ontwerpen dat het gebouw makkelijk aangepast kan worden, wordt de milieubelasting van de aanpassingen verlaagd en de levensduur van het gebouw verlengd. Door in onafhankelijke lagen te bouwen hebben de elementen waaruit een gebouw bestaat een verschillende levensduur. Doordat deze elementen onafhankelijk van elkaar worden gemaakt, kan één laag kan worden "losgemaakt" en vervangen zonder een aangrenzende laag te beschadigen. Door al bij het ontwerp rekening te houden met demontage in de toekomst, kunnen de componenten of het hele gebouw

aan het einde worden hergebruikt.

4. Herbruikbaarheid na gebruiksfase

Aan het einde van de gebruiksfase wordt een gebouw normaliter gesloopt. Een circulair gebouw wordt gedemonteerd en de vrijgekomen materialen/constructies komen beschikbaar voor een nieuw bouwproject.

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, innovatieve 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.

Plangebied

In paragraaf 5.16 is het aspect circulariteit en instrumenten duurzaam bouwen uitgewerkt voor het plangebied.

2.3.3 Gebiedsspecifiek beleid

Ruimtelijke visie Rotsoord (2006)

Rotsoord is een bijzondere plek binnen Utrecht. De ligging tegen de zuidpunt van de binnenstad maakt het mogelijk dat Rotsoord in de toekomst een zuidelijke uitloper van die binnenstad wordt. Dat is wenselijk om de druk op de binnenstad te verkleinen. Station Vaartsche Rijn draagt hieraan bij door Rotsoord beter bereikbaar te maken.

Volgens de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2006, herijkt 2011) moet Rotsoord als verlengstuk van de binnenstad zich vertalen naar het mengen van functies, het toestaan van een hoge dichtheid en een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Die functiemenging is gespecificeerd naar creatieve en culturele bedrijvigheid met wonen, om Rotsoord tot creatieve hotspot om te vormen.

De ruimte in de plint voor één of meerdere organisaties en/ of ondernemers die actief zijn in de culturele en creatieve sector draagt bij aan het levendige en creatieve karakter van Rotsoord en voorziet in een behoefte aan betaalbare ruimte voor kleinschalige, creatieve bedrijvigheid.

Daarnaast maakt Rotsoord deel uit van de zone langs de Vaartsche Rijn waar sinds lange tijd bedrijvigheid te vinden is. In de visie staat de waarde aan de eigen identiteit van het gebied beschreven. Het industriële verleden geldt als vertrekpunt bij herontwikkeling. Hergebruik van de historische spantconstructie van de huidige loods op het perceel van Rotsoord 7 in de nieuwbouw draagt bij aan de herkenbaarheid van de geschiedenis en identiteit van het gebied. Door de doorgang naar de Vaartsche Rijn die onder de spanten wordt gecreëerd ontstaat een betere verbinding en beleving van de Vaartsche Rijn vanaf Tolsteeg.

2.4 Conclusie

De conclusie is dat de ontwikkeling past binnen de beschreven beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Rotsoord. Rotsoord is een voormalig kleinschalig en eeuwenoud industrieterrein gelegen tussen de Vaartsche Rijn, het spoor, de Briljantlaan en de Diamantweg. Het gebied is veranderd van een bedrijventerrein dat grotendeels zijn functie heeft verloren, naar een gebied met een grote diversiteit aan functies met een binnenstedelijke sfeer. Een gemengd gebied waar wonen, werken, leren en ontspanning samen komen.

Rotsoord 7 maakte deel uit van het fabriekscomplex Pastoe, dat ook in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Deze fabriek kent een lange geschiedenis die zichtbaar is in de verschillende gebouwdelen uit diverse perioden, verbonden met het productieproces van de voormalige meubelfabriek. De hal dateert uit 1953 en was bedoeld als opslagloods. In de hal is een originele spantconstructie uit 1917 hergebruikt. Het gebruik van de De Pastoe fabriek is in het gebruik met een omgevingsvergunning gewijzigd voor het gebruik door de Hoge school voor de Kunsten Utrecht en twee restaurants. De loods maakte destijds geen deel uit van deze herbestemming.

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Tegenwoordig is van industriële activiteiten in het gebied nauwelijks sprake meer. Rotsoord herbergt nu woningen, onderwijs, horeca en creatieve en culturele bedrijven en instellingen, hoofdzakelijk in het commerciële segment. De Ruimtelijke Visie Rotsoord uit 2006 (herijkt in 2011) beschrijft deze nieuwe invulling van het gebied. De waardevolle historische bebouwing wordt beschermd. Andere gebouwen zijn of worden vervangen door nieuwbouw die past binnen het profiel van een culturele en creatieve hotspot als uitloper van de binnenstad, zoals het 'Klopgebouw' op het voormalige Viconaterrein.

De Pastoe Fabriek is aangewezen als beschermd gemeentelijk monument vanwege het industrieel erfgoed. Het gaat dan om de productie- en montagehallen, tentoonstellinghallen, kantoorruimten, een ketelhuis met motoren en een bedrijfswoning. De adressen 3A, 3, 5, 7A, 7B en 1001N behoren tot het monumentcomplex. Het complex van gebouwen is van hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde onder andere door de ligging aan het water en omdat het deel uitmaakt van een reeks fabriekscomplexen langs de Vaartsche Rijn.

De opslaghal op Rotsoord 7 maakte ook deel uit van de Pastoe Fabriek, maar is destijds niet in de bescherming meegenomen. De aanwezigheid van de historische spantconstructie was bij aanwijzing van de gemeentelijke monumenten niet bekend. Uit de Bouwhistorische Verkenning en Waardestelling (2008) kwam de aanwezigheid van de spantconstructie uit 1917 aan het licht en het kreeg in het rapport een hoge monumentale waarde toegekend.



Kaart ligging monumenten Rotsoord (bron: Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichtenkaart, gemeente Utrecht)

3.2.3 Structuurbepalende elementen

Rotsoord dankt zijn bestaan aan het graven van de Vaartsche Rijn als belangrijke verbinding tussen de Lek en de Zuiderzee. Net buiten de stadsmuren ontstond hier in de Middeleeuwen steeds meer bedrijvigheid. In de 17e eeuw werd de Vaartsche Rijn een belangrijke trekvaart en was Rotsoord een chique buitenplaats.

De openbare ruimte van de weg Rotsoord is in de huidige situatie voornamelijk ingericht als verkeersruimte. Er is sprake van een relatief breed wegprofiel met zowel (betaalde) haaks- als langspaarkeerplaatsen.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het perceel is circa 2880 m² (exclusief De Pastoe Fabrik) groot. Op het perceel is nu nog een loods aanwezig (met adres Rotsoord 7). Het overige deel van het perceel bestaat uit braakliggend terrein. De loods en het terrein worden momenteel tijdelijk gebruikt als opslaglocatie. De loods zal voor de herontwikkeling gesloopt worden. De spanten van deze loods worden hergebruikt in het ontwerp.

Voor het perceel van De Pastoe Fabrik geldt dat de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) gevestigd is, twee horecagelegenheden en creatieve bedrijven met ondergeschikte kantoorruimten. Voor deze activiteiten geldt dat er afzonderlijke vergunningen verleend zijn in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Openbare ruimte

In het plangebied zelf is geen openbare ruimte. Wel is er een doorgang aanwezig, die het mogelijk maakt om het terras van de Pastoe foodbar aan de oever van de Vaartsche Rijn te bereiken.

De openbare ruimte van de weg Rotsoord is in de huidige situatie voornamelijk ingericht als

verkeersruimte.

Situatie na herinrichting openbare ruimte Rotsoord

Er is de afgelopen jaren gewerkt aan een nieuw ontwerp voor de openbare ruimte. Zo is met de herinrichting van De Helling, voor fiets- en voetgangers, een belangrijke en aantrekkelijke verbindingsweg gecreëerd tussen het centrum van de stad en Rotsoord. Het gebied krijgt nog meer de uitstraling van verblijfsgebied. Met het opheffen van openbare parkeerplaatsen, ten gunste van groen, wordt beoogd het aantal verkeersbewegingen te beperken.

In het gebied wordt gezocht naar alternatieven voor het autogebruik. In de parkeergarage van Station Vaartsche Rijn wil de gemeente in 2022 starten met een deelmobiliteitshub. Deze hub kan een goed alternatief zijn voor het autobezit- en gebruik voor bewoners in de omliggende wijken, zoals Rotsoord. In deze hub wordt een breed aanbod gecreëerd, zodat deze aantrekkelijk is voor een zo groot mogelijk publiek. Hierbij gaat het onder andere om elektrische deelauto's, deelbusjes, deelbakfietsen, elektrische deelscooters, elektrische deelfietsen en OV fietsen.

Verkeer en parkeren

Rotsoord 7 wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Diamantweg en aan de noord/oostzijde door de Briljantlaan (en Baden Powellweg). Er is op de weg Rotsoord alleen éénrichtingsverkeer toegestaan vanaf de Briljantlaan. Doorgaand autoverkeer vanaf de Diamantweg naar de Briljantlaan via Rotsoord, is niet mogelijk. Hierdoor is het aantal verkeersbewegingen in Rotsoord beperkt, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het verblijfsgebied.

De parkeerplaatsen aan de straat Rotsoord worden voornamelijk gebruikt door bewoners, bezoekers van de aanwezige horecavoorzieningen en ouders die leerlingen van de tegenovergelegen Auris school (speciaal onderwijs) komen halen en brengen.

Er zijn geen fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Het fietsparkeren bij Rotsoord 7 en de naburige percelen wordt voornamelijk op eigen terrein opgelost.

Aan de Baden-Powellweg, op ruim 500 meter afstand van het plangebied, ligt NS-station Vaartsche Rijn. Bij dit station is de eerder genoemde parkeergarage Vaartsche Rijn aanwezig met ongeveer 225 autoparkeerplekken. Daarnaast voorziet het station in (bewaakte) fietsparkeerplaatsen.

Groen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. Wel loopt er een recreatieve, groene en ecologische verbindingzone langs het plangebied en langs het water van de Vaartsche Rijn. Onder andere de tjieltjaf en de egel leven in het projectgebied. Met de herinrichting van de openbare ruimte van Rotsoord (buiten het plangebied) is een start gemaakt van de vergroening van Rotsoord als geheel.

3.4 Conclusie

Het plangebied ligt op een binnenstedelijke locatie en er is sprake van een hoge cultuurhistorische waardering vanwege het industrieel erfgoed. Op de locatie waar de woningen komen, staat momenteel een opslagloods en is het perceel deels braakliggend.

In het hoofdstuk hierna wordt verder ingezoomd op de nieuwe bebouwing en hoe de locatie gebruikt gaat worden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

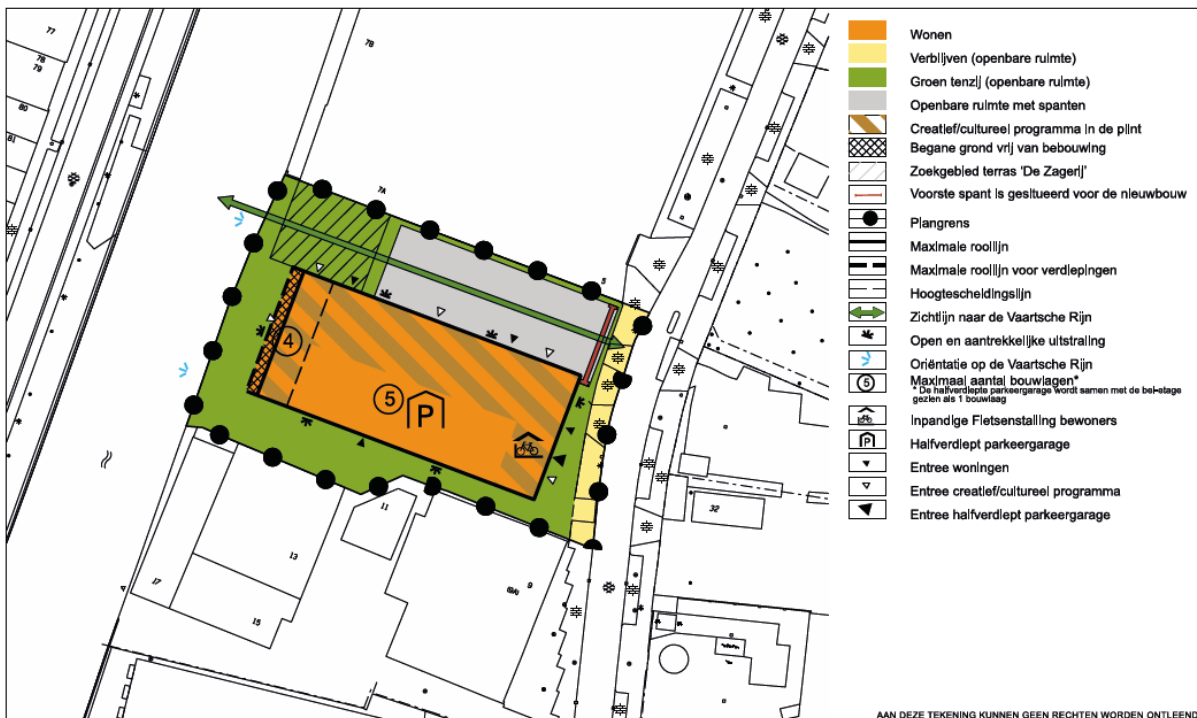
In dit hoofdstuk wordt er met name ingegaan op de ontwikkeling op het perceel van Rotsoord 7. De ruimtelijk uitgangspunten komen aan de orde in paragraaf 4.1.1 en 4.1.2. De laatste stand van zaken van het ontwerp van de bebouwing en openbare ruimte komt aan de orde in paragraaf 4.1.3. De aanpassing van de bestemming voor De Pastoe Fabriek komt in paragraaf 4.2 aan de orde.

4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Met de ontwikkeling op het perceel Rotsoord 7 komen er nieuwe koop- én huurwoningen. Dit past bij de woonbehoefte op Rotsoord en draagt bij aan een inclusieve stad. Er ontstaat extra verblijfsruimte in de openbare ruimte van Rotsoord met ruimte voor groen en versterking van de lokale biodiversiteit. Door de open en uitnodigende vormgeving van de plint krijgt het pand een aantrekkelijke uitstraling. De creatieve bedrijfsruimtes in de plint dragen bij aan functiemenging, meervoudig ruimtegebruik en aan het profiel van Rotsoord als culturele en creatieve hotspot. De openbare ruimte die na realisatie wordt toegevoegd, krijgt een goede verblijfskwaliteit en is klimaatbestendig. Het initiatief op deze locatie draagt bij aan het industrieel en creatief karakter van Rotsoord. Met het initiatief kan de groenstructuur worden versterkt. De ruimtes rondom het gebouw worden openbare ruimte en als verblijfsgebied ingericht. Er komt een groene verbinding tussen Vaartsche Rijn en Groen Rotsoord, vormgegeven met de spanten en passende materialen. De ecologie wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Op het perceel van Rotsoord 7 komen met de nieuwe ontwikkeling drie hoofdfuncties:

- Een woonprogramma met 12 middenhuur appartementen en 8 sociale huur appartementen en 34 vrije sector koopwoningen. De appartementen variëren in omvang van circa 44 tot circa 80 m² gebruiksoppervlakte.
- In de plint van het gebouw is circa 380 m² gebruiksoppervlakte aan creatieve werkruimtes voorzien. Deze ruimtes zijn bedoeld voor één of meerdere organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de culturele en creatieve sector en kunnen bijdragen aan Rotsoord als creatieve hotspot.
- Circa 800 m² aan nieuwe groene openbare ruimte rondom het nieuwe gebouw.



Uitgangspuntenkaart (bron: Bouwenvelop Rotsoord 7)

Rotsoord is een belangrijke culturele ontmoetingsplek in de stad. Dit stelt extra eisen aan het gebouw in ruimtelijke opzet, beeldkwaliteit, en toegankelijkheid. De bebouwing moet logisch aansluiten bij de bestaande bebouwing en de uitstraling van het gebied. Dit geeft de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Het gebouw sluit aan op de hoogtes in de omgeving, de maximale bouwhoogte bedraagt vier bouwlagen (maximaal 15 meter) aan de waterzijde en vijf bouwlagen (maximaal 17,5 meter) aan de Rotsoordzijde.
- Het gebouw bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak. Het onbebouwde deel is openbaar toegankelijk en wordt door de initiatiefnemer overdragen aan de gemeente. De openbare verblijfsruimte die ontstaat de Vaartsche Rijn is bereikbaar via de doorgangen aan de noord- en zuidzijde van het gebouw. In totaal komt er circa 800 m² nieuwe groene openbare ruimte beschikbaar.
- Er zijn geen onevenredige nadelige effecten ten behoeve van bezonning, zicht en privacy voor de omgeving.
- Het gebouw krijgt een alzijdige uitnodigende uitstraling en heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit die refereert aan het industriële verleden.
- De plint heeft een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling met een culturele functie. Hierdoor ontstaat interactie tussen binnen en buiten. De plint heeft een hoogte van circa 4,5 meter.
- Indien voor het gebouw nutsvoorzieningen noodzakelijk zijn, zoals bijvoorbeeld een trafo, is hiervoor in pandig een ruimte gereserveerd conform eisen van de netbeheerder.
- Nutsvoorzieningen worden opgenomen in de bebouwing.
- De balkons worden goed geïntegreerd in het architectonisch beeld van het gebouw.
- Er wordt ingezet op deelmobiliteit en fietsparkeren.
- De fietsenstalling voor bewoners wordt in pandig gerealiseerd en is gemakkelijk toegankelijk zonder zware deuren.
- Uitgangspunten nestkasten:
 1. Minimaal 2 ingebouwde groepsvleermuisverblijfplaatsen of 2 beschikbare spouwruimten (2 locaties), toegankelijk gemaakt met 2 entreestenen per locatie;
 2. Minimaal 10 ingebouwde en bij voorkeur geschakelde paarverblijfplaatsen voor vleermuizen.
 3. Minimaal 10 ingebouwde en bij voorkeur groepsgewijs geplaatste gierzwaluwneststenen;
 4. Minimaal 10 inbouwkasten voor huismussen.
- Initiatiefnemer ontwikkelt de appartementen zodanig dat deze voldoen aan de eisen die voortvloeien uit het bouwbesluit.
- Alle appartementen zijn rolstoelbezoekbaar. Dit houdt bijvoorbeeld in dat een rolstoelgebruiker van de openbare weg naar de woning kan komen zonder trappetjes of opstapjes. Alle appartementen worden ontsloten via een lift en er is voldoende ruimte voor het gebruik van een rolstoel of een ander hulpmiddel. Verder voldoen 20 woningen qua oppervlakte en indeling aan de basis eisen van woonkeur. Woonkeur beschrijft uitgangspunten over voldoende gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. Doordat 20 appartementen qua oppervlakte en indeling hieraan voldoen, zijn die appartementen rolstoelbewoonbaar en daarmee geschikt voor ouderen. Verder kunnen kopers via het traject van de kopers begeleiding aanvullend kiezen voor een aantal gebruiksvriendelijke aanpassingen.

Oostzijde Rotsoord

- De hellingbaan naar de halfverdiepte parkeergarage wordt binnen het bouwvlak aangelegd.
- De voorgevel met de fietsenstalling en ingang van de parkeergarage wordt zorgvuldig ontworpen en heeft een open en uitnodigende uitstraling.

Noordzijde Pastoefabriek

- Als verwijzing naar het industriële verleden worden de bestaande spanten, uit de naastgelegen loods, in aangepaste vorm teruggebracht in de openbare ruimte.
- Het gebouw is zodanig gepositioneerd dat aan de noordzijde de verbinding tussen Rotsoord en de Vaartsche Rijn het breedst is. Aan deze zijde zitten in de nieuwbouw werkruimtes voor de culturele en creatieve sector. Aan deze zijde worden ook de spanten behouden.
- Het voorste spant aan de straatzijde wordt volledig behouden en gesitueerd voor de nieuwbouw.
- De spanten bevinden zich in het vlak aangegeven op de uitgangspunten kaart.
- Alle spanten worden op ongeveer dezelfde afstand van elkaar geplaatst.

Westzijde Vaartsche Rijn

- De plint ligt circa 2 meter terug ten opzichte van de verdiepingen.

- Het gebouw heeft aan de zijde van de Vaartsche Rijn 4 bouwlagen (maximaal 15 meter) en een buitenruimte/daktuin.

Zuidzijde

- De gevel van de halfverdiepte parkeergarage wordt met klimplanten bedekt.
- Het auto parkeren voor bewoners wordt half verdiept en inpandig gerealiseerd.

4.1.2 Ruimtelijk

Het initiatief op deze locatie draagt bij aan het industrieel en creatief karakter van Rotsoord. Dit is verwerkt in de massa van het gebouw, het behoud van de spanten van de oude opslaghal van de naastgelegen Pastoefabriek en een alzijdige plint met culturele functies.



Impressie van de mogelijke uitstraling van de openbare ruimte met spanten.

Massa van het gebouw

Het gebouw heeft aan de straatkant een hoogte van 5 bouwlagen (maximaal 17,5 meter) en aan de Vaartsche Rijn 4 bouwlagen (maximaal 15 meter). Dit draagt bij aan het industriële karakter van het gebied en hierdoor blijft de Watertoren als hoofdaccent aan de Vaartsche Rijn behouden. Aan de zijde van de Vaartsche Rijn steken de verdiepingen uit over de plint. De hoogte van 4 bouwlagen en de overstekende bebouwing sluit goed aan op andere bebouwing in Rotsoord aan de Vaartsche Rijn. De hoogte van 5 bouwlagen aan de straatzijde is lager dan het gebouw op de kruising van Rotsoord met de Diamantweg. Hierdoor sluit het gebouw goed aan op de omgeving. Het bouwvlak houdt aan alle zijdes afstand tot omliggende percelen. Hierdoor zijn er geen nadelige effecten ten aanzien van bezonning en privacy op de omgeving te verwachten.

Behoud spanten

Het behoud van de spantenconstructie van een voormalige opslaghal draagt bij aan het industriële karakter van Rotsoord. De spanten komen deels terug als elementen in de openbare ruimte. Het eerste spant aan de straat keert volledig terug om de oorsprong van de halve spanten in de passage te duiden. Het vormt de entree van de passage naar de oever van de Vaartsche Rijn en staat prominent in het straatbeeld. De nieuwbouw komt achter het eerste spant te liggen. Het gebouw wordt hiermee ondergeschikt aan het spant en als volume losgetrokken van de spanten. Daardoor komt er onderscheid tussen het nieuwe gebouw en de oude spanten.

Alzijdig gebouw

Aan alle zijdes komt een levendig programma in de plint en/of zorgvuldige gevels. De plint is geschikt voor creatieve bedrijvigheid, omdat het een hoogte heeft van circa 4,5 meter. Hieronder is een

toelichting per zijde opgenomen.

Oostzijde Rotsoord

Aan de straatzijde komt de ingang naar de fietsenstalling en de half verdiepte autogarage. Deze krijgen een aantrekkelijk ontwerp in de voorgevel van het gebouw. In de hoeken van de plint komt creatieve/ culturele bedrijvigheid. Dat zorgt voor een levendige plint.

Noordzijde Pastoefabiek

Het gebouw is zo gepositioneerd dat de openbare ruimte aan de noordzijde (de kant van de Pastoefabiek, de Pastoe foodbar) het grootst is. Hierdoor ontstaat er hiërarchie in ruimtes rondom het gebouw. De noordelijke zijde wordt de belangrijkste doorgang naar de Vaartsche Rijn. Met de inrichting van de openbare ruimte, de materiaalkeuze en het behoud van de spanten krijgt deze ruimte een bijzondere uitstraling. De Vaartsche Rijn moet zichtbaar zijn vanaf de straatkant, zodat bezoekers zien dat de oever toegankelijk is. Het terras van de Pastoe foodbar is gelegen aan het einde van de spantenrij. De doorgang met de spanten grenst aan de levendige plint met creatieve/ culturele bedrijvigheid.

Westzijde Vaartsche Rijn

Aan de Vaartsche Rijn wordt de plint volledig gevuld met creatieve bedrijvigheid. De afstand tussen het gebouw en de Vaartsche Rijn bedraagt circa 10 meter. Deze ruimte wordt vormgegeven als een openbare en groene verblijfsplek aan het water. De looproute langs het water wordt doorgetrokken conform de Visie Vaartsche Rijnstrook (als onderdeel van de Ruimtelijke visie Rotsoord, 2006).

Zuidzijde

Aan de zuidzijde wordt het autoparkeren half verdiept opgelost en worden daarboven bergingen en een fietsenstalling gesitueerd. Deze compacte vormgeving maakt dat er meer ruimte beschikbaar is voor het programma op de begane grond. Dit bevordert de alzijdigheid van het gebouw. Ten behoeve van de levendigheid van de zuidgevel bevindt de gang van de bergingen zich direct achter de gevel. De gang is deels voorzien van ramen en is daardoor zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De zuidzijde is een luwe ruimte met groen en verblijfsplek.



Impressie van de mogelijke uitstraling van de openbare ruimte aan de Vaartsche Rijn

4.1.3 Uitwerking ontwerp

Binnen de hiervoor genoemde kaders en uitgangspunten - die vertaald zijn in dit bestemmingsplan - kan door initiatiefnemer een bouwplan verder uitgewerkt worden.



Uitwerking definitief ontwerp (concept)

Voor het type architectuur is gekozen voor een robuuste bakstenen massa met betonelementen, gelijk aan de industriële gebouwen die er omheen staan. Verder wordt de openbare ruimte verbijzonderd door het hergebruiken van de historische spanten.



Impressie beelden architectuur (concept)



Impressie beelden architectuur (concept)

4.1.4 Verkeer en parkeren

Kader

Voor een goede inpassing van deze ontwikkeling is het belangrijk om na te gaan of het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte door de nieuwe invulling toe- of afneemt.

Het is van belang dat de bestaande wegen de eventuele extra verkeersgeneratie die de nieuwe ontwikkeling met zich meebrengt zonder problemen kunnen afwikkelen.

In de parkeerbalans wordt gerekend met de parkeernormen uit de parkeervisie die de gemeenteraad in november 2021 heeft vastgesteld. Belangrijke onderdelen hierbij zijn de beleidsregels 'Parkeernormen fiets' en 'parkeernormen auto'. Het gebied ligt in een gebied waar betaald parkeren van toepassing is (B1) en waarover motie 2017 M14 'Parkeren in Hoograven' is aangenomen. De locatie ligt in een gebied dat in november 2021 is aangewezen als maatwerklocatie.

In de parkeeronderbouwing (Bijlage 1) is nader ingegaan op de uitwerking van de parkeerbehoefte voor auto en fiets. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit dit rapport.

Autoparkeren

Op basis van de parkeervraag per parkeerlocatie blijkt het geplande parkeeraanbod te passen bij de parkeervraag.

Op eigen terrein worden 24 parkeerplaatsen aangeboden voor bewoners. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare ruimte.

Er wordt een deelautosysteem (vier deelauto's) aangeboden. Twee deelauto's worden in de directe omgeving van Rotsoord 7 aangeboden in de openbare ruimte. De overige twee deelauto's worden aangeboden in de mobiliteitshub Vaartsche Rijn.

De deelauto's kunnen ook gebruikt worden door andere omwonenden. De bewoners in de omgeving zijn een goede doelgroep, omdat de parkeergarages onder de gebouwen niet groot zijn, bewoners geen parkeervergunning krijgen, eigen autobezit duur is en de deelauto een goed alternatief is voor verplaatsingen die per openbaar vervoer minder geschikt zijn. De parkeerbehoefte 'van rechts verkregen niveau' is 1,42 (2) parkeerplaatsen. Deze wordt afgetrokken van het bezoekersdeel van de parkeerbehoefte. Dit komt overeen met de 2 parkeerplaatsen die voor de deelauto worden gerealiseerd in de openbare ruimte.

Het bezoekersparkeren wordt opgelost in de parkeergarage bij station Vaartsche Rijn. Dit zijn 8 parkeerplaatsen. Hierbij dient te worden voldaan aan artikel 16 lid 3 van de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. De loopafstand is 50 meter langer dan beleidsmatig is toegestaan, maar is nog wel een acceptabele situatie omdat dit leidt tot een beperkte toename van looptijd: circa een halve minuut.

Daarnaast is er ruimtelijk rekening gehouden met een toekomstige doorgang door Rotsoord voor fietsers en voetgangers (gebied Le:en en Keramus). Na realisatie van deze doorgang zal de loopafstand op 500 meter komen.

Twee van de vier deelauto's worden opgenomen in de mobiliteitshub bij station Vaartsche Rijn. De loopafstand naar de deelauto's in de parkeergarage bij station Vaartsche Rijn, is acceptabel, omdat als gevolg daarvan duurzamere alternatieven als lopen, fietsen of gebruik maken van het openbaar vervoer aantrekkelijker worden. Dit past binnen het Utrechtse beleid om actieve vervoerwijzen te stimuleren en om het ruimtegebruik voor verkeer te beperken. Daarnaast wordt een lagere reductie gehanteerd van de parkeereis vanwege de afstand.

Fietsparkeren

De fietsparkeerbehoefte en oplossing is als volgt:

- aanleg van bergingen conform fietsparkeernormbeleid;
- 19 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van woningen (nabij de ingang van het gebouw);
- 9 fietsparkeerplaatsen voor de creatieve bedrijvigheid (in het gebouw/in de openbare ruimte);
- 14 extra fietsparkeerplaatsen of 9 extra bakfietsparkeerplaatsen voor bewoners (in het gebouw) in verband met de 20% reductie op de autoparkeernorm.

Het huidige fietsparkeeraanbod van de horeca (Pastoe foodbar) moet teruggebracht worden in de openbare ruimte op het perceel van Rotsoord 7.

De Pastoe Fabriek

Voor de Pastoe Fabriek is er een parkeerkavel (kavelnummer 1985) aan de overkant van de straat aanwezig. Hier kunnen circa 25 auto's parkeren. Voor de overige parkeerplekken wordt gebruik gemaakt van plekken in de openbare ruimte langs Rotsoord of de parkeergarage Vaartsche Rijn. Ten behoeve van fietsparkeren voor De Pastoe Fabriek geldt dat dit in pandig is opgelost voor 300 parkeerplaatsen (à 325 m²)

In de toekomstige situatie krijgt de Pastoe Fabriek een gemengde functie, waarbinnen een aantal nieuwe functies worden toegestaan. Voor parkeren is het ook van belang dat deze functies zorgvuldig bepaald worden. Functies die ongeveer dezelfde parkeernorm hebben, zijn namelijk inwisselbaar. Bij het bepalen van deze functies, zie paragraaf 4.2, geldt dat de maatgevende activiteiten met betrekking tot parkeren begrensd zijn op het bestaande. Dat zijn de horecafuncties en de HKU. Voor deze functies gelden de hoogste parkeernormen. Dat betekent dat indien één van deze functies (deels) wijzigt in een andere functie er per saldo een lagere parkeerbehoefte ontstaat.

Ter verdere waarborging geldt de in de gemeente gebruikelijke voorwaardelijke verplichting over parkeren die gekoppeld is aan de activiteit bouwen.

Conclusie

Er is sprake van een acceptabele parkeersituatie.

4.1.5 Groen en water

Rotsoord wordt groen waar het kan en verhard waar het nodig is ('groen tenzij'). Waar mogelijk worden er bomen en groenvakken ingepast. Groenvakken vergroten de verblijfskwaliteit en dragen bij aan de waterinfiltratie. Het beplantingsmateriaal in de vakken sluit zo veel mogelijk aan bij het industriële karakter van het gebied. Het gaat om wild groeiende beplanting, zoals bijvoorbeeld meerstammige bomen, kruidachtigen, grassen, wilgen en vlinderstruiken.

Met het initiatief kan de groenstructuur worden versterkt. De ruimtes rondom het gebouw worden openbare ruimte en als verblijfsgebied ingericht. Er komt een groene verbinding tussen Vaartsche Rijn en Groen Rotsoord, vormgegeven met de spanten en passende materialen. De ecologie wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

4.2 De Pastoe Fabriek

De Pastoe Fabriek kent eveneens de geldende bestemming 'Bedrijventerrein'. Gronden met deze bestemming kunnen worden gebruikt voor "bedrijven uit ten hoogste categorie 3 (tot en met 3.2.) zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen".

Bedrijven van die categorie (categorie 3) hebben een impact .c.q. veroorzaken hinder op de omgeving, zie ook paragraaf 5.3. Op basis van de VNG-brochure moet voor zulke bedrijvigheid in beginsel een richtafstand worden gehanteerd van vijftig meter tot gevoelige functies zoals wonen indien sprake zou zijn van gemengd gebied, zoals in deze situatie het geval is. Verder mag een deel van De Pastoe Fabriek gebruikt worden als showroom op basis van het bestemmingsplan.

Er is sprake van overlap van deze milieuzonering met het beoogde woningbouwplan aan Rotsoord 7. Woningbouw op deze locatie is dan ook niet zonder meer realiseerbaar.

In de feitelijke situatie zijn echter bedrijven en activiteiten aanwezig waarvoor een lagere hinderafstand geldt dan op basis van het bestemmingsplan is toegelaten. Concreet zijn ter plaatse twee horecagelegenheden, een kantoorlocatie, onderwijslocatie en een galerie aanwezig. Van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 is dan ook geen sprake meer.

Door De Pastoe Fabriek mede te betrekken bij de planvorming van de beoogde ontwikkeling van Rotsoord 7, kan er gekomen worden tot een situatie waar zowel woningbouw mogelijk gemaakt wordt én waarbij de gebruikruimte voor De Pastoe Fabriek, nu en in de toekomst, geoptimaliseerd kan worden. Per saldo ontstaat er met de herbestemming van de categorie 3.2 bedrijvigheid naar een gemengde functie met categorie 2 bedrijvigheid, voor De Pastoe Fabriek een betere mix aan gebruiksmogelijkheden. De beoogde ontwikkeling op het terrein van Rotsoord 7 geeft bovendien een kwaliteitsimpuls aan het gebied en sluit aan op de zuidzijde van De Pastoe Fabriek.

Voor De Pastoe Fabriek is voorzien in een functie 'Gemengd'. Dit betekent dat er in De Pastoe Fabriek diverse functies worden toegestaan, die passen in het concept en uitwisselbaar zijn, zonder uitgebreide procedure. Dit zijn functies die nu niet zijn toegestaan in de bestemming Bedrijventerrein.

De toegestane mogelijkheden binnen de nieuwe gemengde functie 'gemengd' zijn:

- a. onderwijs;
- b. ateliers;
- c. culturele voorzieningen;
- d. creatieve bedrijven;
- e. bedrijven in de categorie A tot en met B2, zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
- f. horeca in categorie D van de bij deze regels behorende Lijst van horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- g. horecaterrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras', onder de voorwaarde dat de maximale oppervlakte aan terrassen binnen de functies Gemengd en Groen gezamenlijk niet meer bedraagt dan 150m²;
- h. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. dienstverlening;
- j. aan de activiteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende, ondergeschikte detailhandel;
- k. aan de activiteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende, ondergeschikte kantoorruimte;
- l. voorzieningen voor het stallen van fietsen.

Met een afwijkingsbevoegdheid kan horeca in oppervlakte worden vergroot en kan horeca in de categorie A, B of D worden toegevoegd onder de voorwaarden dat dit niet leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard, het leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Daarnaast wordt het initiatief beoordeeld op grond van het Horeca kader Utrecht.

De inperkingen die deze wijziging van de bestemming 'bedrijventerrein' in 'gemengd' met zich meebrengt, betreft het verdwijnen van de gebruiksmogelijkheden voor zware bedrijfsfuncties, zie ook paragraaf 5.3.

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.

Voor de bedrijfswoning aan Rotsoord 5 geldt dat deze in de huidige situatie er al is. De bedrijfswoning is in het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (vastgesteld op 25 oktober 2012) per ongeluk wegbestemd. Om het momenteel illegale gebruik van de bedrijfswoning te legaliseren wordt deze opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan. De bedrijfswoning wordt meegenomen in de beoordeling van de milieu-aspecten voor zover relevant.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

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

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

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

Plansituatie

De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie in het kader van de m.e.r.--beoordeling opgesteld (zie Bijlage 2 Aanmeldingsnotitie). In deze notitie wordt onderbouwd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 januari 2023 besloten dat uit deze aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en er geen m.e.r.-procedure nodig is. Ook hoeft er geen milieueffectrapport opgesteld te worden. Daarnaast heeft het project geen effect op beschermde natuurgebieden (Natura 2000), waardoor er geen passende beoordeling noodzakelijk is vanuit de Wet natuurbescherming.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 3 m.e.r. beoordelingsbesluit Rotsoord.

Conclusie

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

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 dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

De Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) heeft een veel gebruikte systematiek ontwikkeld om wonen en werken in elkaars nabijheid te kunnen realiseren. In 'Bedrijven en Milieuzonering' worden afstanden tussen bedrijven en woningen gehanteerd. De aan te houden afstand is afhankelijk van het karakter van de woonwijk: rustig of druk (aangeduid met de term 'gemengd gebied') en de zwaarte van de milieucategorie. In een rustige woonwijk wordt een grotere afstand tot bedrijven gehanteerd en in een drukke woonwijk een kleinere afstand.

Daarnaast kent de VNG een systematiek voor functiemenging. Daarin accepteren we een sterkere menging van wonen en werken voor bedrijven die ook op korte afstand (soms zelfs aanpandig) geen grote milieu-impact met zich meebrengen.

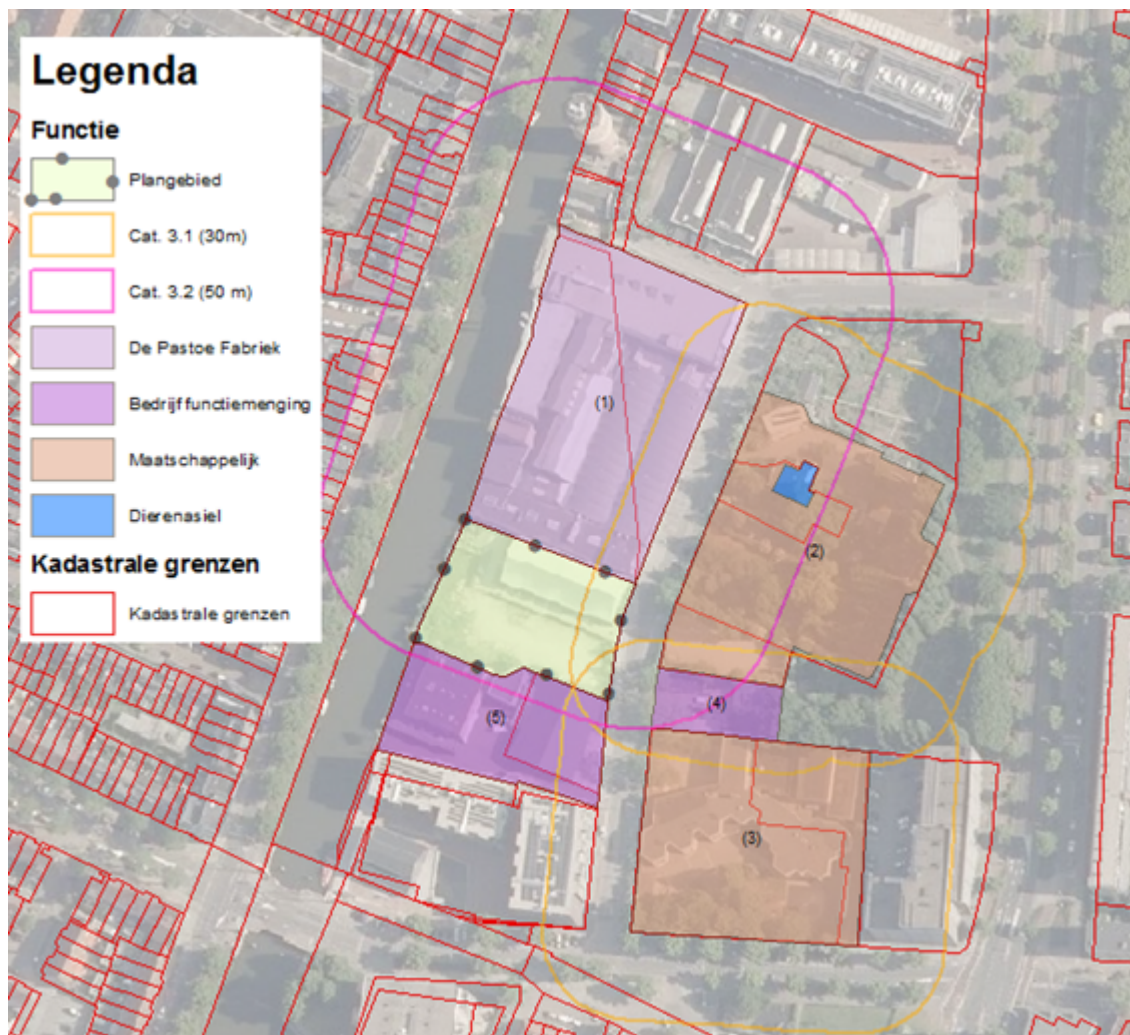
Het gebied Rotsoord kan worden gezien als een gebied met een sterke menging van bedrijvigheid en woonfuncties. Een beoordeling op basis van 'gemengd gebied' is dan op zijn plaats. Ook bedrijven uit de lijst van functiemenging kunnen tot op korte afstand aanvaardbaar zijn zonder tot overmatige hinder te leiden.

Voor de beoordeling van deze situatie wordt in eerste instantie niet gekeken naar de daadwerkelijk aanwezige bedrijven en functies maar naar de ruimtelijk toegestane functies. Conform het Bestemmingsplan 'Watervogelenbuurt, Hoograven en Tolsteeg' zijn er in de directe omgeving bedrijfsbestemmingen met een categorie 3.1 en 3.2 mogelijk met een aan te houden afstand van respectievelijk 30 en 50 meter. Het plangebied ligt binnen deze milieuzones.

Nader onderzoek zal moeten aantonen dat de daadwerkelijke milieuhinder wel aanvaardbaar is en de bestemde bedrijfscategorieën in de buurt zullen moeten worden aangepast teneinde toekomstige vestiging van milieuhinderlijke bedrijven uit te sluiten.

Plangebied

In het document 'Omgevingsanalyse Rotsoord 7, Utrecht' van 25 januari 2021 zijn de aanwezige functies in de directe omgeving in kaart gebracht en is beschreven welke maatregelen er nodig zijn. Voor de meeste bedrijfs- en maatschappelijke functies rondom het plangebied kan worden uitgegaan van functiemenging en deze vormen dan ook geen belemmering. Ten noorden van het plangebied is de 'Pastoefabriek' gelegen. De bestemming hier laat een fors hogere milieucategorie toe dan hetgeen de huidige functie nodig heeft. Aanpassing hiervan ligt dan ook voor de hand. Hieronder is een uitwerking opgenomen per locatie. Dit wordt eerst gedaan voor de woningbouwontwikkeling aan Rotsoord 7. Daarna wordt ingegaan op de bestaande bedrijfswoning aan Rotsoord 5.



Ligging milieuzoneringen en plangebied (met bolletjes omcirkeld)

Woningbouwontwikkeling Rotsoord 7

De Pastoe Fabriek (1)

Aan de noordzijde van de woningbouwlocatie Rotsoord 7, bevindt zich een locatie die potentieel belemmerend kan werken. De locatie is in de volksmond bekend als 'De Pastoe Fabriek'. De gronden daar kennen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Gronden met deze bestemming kunnen worden gebruikt voor "bedrijven uit ten hoogste categorie 3 (tot en met 3.2.) zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen".

Bedrijven van die categorie (categorie 3) veroorzaken hinder of hebben invloed op de omgeving. Op basis van de VNG-brochure moet voor zulke bedrijvigheid in beginsel een richtafstand worden gehanteerd van vijftig meter tot gevoelige functies zoals wonen indien sprake zou zijn van gemengd gebied zoals in deze situatie het geval is. Het gaat hier om bedrijven zoals een viswerkingsbedrijf, papier- en kartonwarenfabrieken en zware metaalbewerkingsbedrijven.

Verder mag een deel van De Pastoe Fabriek gebruikt worden als showroom op basis van het bestemmingsplan. Dit gebruik houdt echter geen verzwaring in van de toegestane milieucategorie.

Er is sprake van overlap van deze milieuzonering met het beoogde woningbouwplan. Woningbouw is dan ook niet zonder meer realiseerbaar.

In de feitelijke situatie zijn in de Pastoefabriek bedrijven aanwezig waarvoor een lagere hinderafstand geldt dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Concreet zijn ter plaatse twee horecagelegenheden, een kantoorlocatie, onderwijslocatie en een galerie aanwezig. De horeca is ter plaatse niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan, maar is toegestaan op basis van een omgevingsvergunning (afzonderlijke procedure). Voor deze bedrijfstypen geldt een richtafstand van nul meter indien sprake is van een gemengd gebied. Zie hiervoor ook hetgeen is opgenomen in paragraaf 5.4 Geluidhinder onder het kopje 'industrielawaai'. Tot slot is in het verleden ook een

omgevingsvergunning verleend voor een onderwijslocatie (hoger onderwijs) in De Pastoe Fabriek.

Op basis van de feitelijke situatie (aanwezige activiteiten) is beoordeeld (zie Bijlage 4 Akoestisch onderzoek) voor het maatgevende aspect 'geluid' of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie en of er belemmeringen ontstaan in de bedrijfsvoering van de huidige bedrijfsactiviteiten.

Uit dat onderzoek blijkt dat daaraan voldaan kan worden en dat er ook enige geluidruimte is voor intensivering of vergroting van deze activiteiten. Uit het onderzoek blijkt ook dat vanwege de komst van de woningen - en zonder het treffen van akoestische maatregelen - er geen ruimte meer is voor bedrijfsactiviteiten in de zwaardere milieucategorieën.

Gelet op het voorgaande is De Pastoe Fabriek mede betrokken bij de planvorming om te komen tot een situatie waarin woningbouw mogelijk gemaakt kan worden én waarbij de gebruikruimte voor De Pastoe Fabriek nu en in de toekomst geoptimaliseerd kan worden. Per saldo ontstaat er voor De Pastoe Fabriek een betere mix aan gebruiksmogelijkheden. Dit sluit aan bij de beleidsmatige wens om het levendige en creatieve karakter van Rotsoord te vergroten. Zwaardere bedrijfsactiviteiten passen niet (meer) in dit gebied.

Rotsoord 20-24 (2)

Een locatie die eventuele belemmeringen met zich mee kan brengen, betreffen de planologische mogelijkheden en activiteiten op het adres Rotsoord 20-24. De feitelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 15 meter. Planologisch gezien zijn hier uiteenlopende zaken mogelijk. Uit de regels van het bestemmingsplan volgt dat is toegestaan: "voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren" tezamen met een dierenasiel en additionele horeca. Door de algemene omschrijving zijn uiteenlopende vormen van bedrijvigheid mogelijk. Dat maakt dat het hanteren van een richtafstand vanwege hinder niet eenduidig is te geven. De grootste afstand (worst-case) die aangehouden zou moeten worden betreft dertig meter (milieucategorie 3.1) al valt het merendeel van de maatschappelijke functies in milieucategorie 1 of 2 met een maximale richtafstand van 10 meter. Dit sluit ook aan bij het alternatief, zoals de gemeente Utrecht doorgaans gebruikt, waarbij wordt aangesloten bij de lijst van functiemenging.

Verder kan er op grond van het bestemmingsplan een dierenasiel gerealiseerd worden met milieucategorie 3.2. Dat betekent dat hiervoor een richtafstand geldt van 50 meter tot de nieuw te bouwen woningen.

Feitelijk gezien is ter plaatse onder andere een dierenasiel (meer specifiek: asiel voor vogels) aanwezig en een kinderboerderij. Op basis van de richtafstanden die gelden voor de kinderboerderij (10 meter in gemengd gebied) vormt deze geen belemmering.

Voor het dierenasiel (specifiek aangeduid, als aanvulling op de maatschappelijke bestemming) geldt echter een richtafstand van vijftig meter (voor gemengd gebied). Deze afstand wordt slechts net gehaald. Van het aanduidingsvlak (op de verbeelding van het bestemmingsplan is met een 'aanduiding' aangegeven waar het dierenasiel mag komen) tot het bestemmingsvlak van de planlocatie betreft de afstand circa vijftig meter.

Het is niet aannemelijk dat er zich op de locaties met een maatschappelijke functie een bedrijf kan vestigen in de categorie 3.1, omdat de enige maatschappelijke voorziening die volgens de Lijst van bedrijfsactiviteiten (VNG) in de categorie 3.1 valt, een brandweerkazerne is. Aangezien er ten noorden van deze locatie op Rotsoord al een brandweerkazerne gevestigd is, is het niet aannemelijk dat zich hier een brandweerkazerne zal vestigen. Daarmee zullen enkel bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zich hier kunnen vestigen.

Op grond van de feitelijke situatie en de aannemelijkheid dat op deze locatie geen brandweerkazerne wordt gevestigd, zal er een gemiddelde invulling van de maatschappelijke bestemming plaatsvinden en is woningbouw voorstelbaar en ontstaan er geen belemmeringen in de bedrijfsvoering van de bedrijfsactiviteiten.

Rotsoord 36, Auris (3)

Aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied, op het adres Rotsoord 36, is ook een maatschappelijke bestemming aanwezig. Dat betekent dat de functies die aanwezig zijn ter plaatse van Rotsoord 20-24 ook hier mogelijk zijn. Ook in deze situatie ligt deze locatie slechts op circa vijftien meter afstand. Planologisch gezien kan deze locatie dus een belemmerende factor zijn voor het planvoornemen.

Feitelijk gezien is echter de school 'Auris Rotsoord' aanwezig op het perceel. Voor deze school geldt een richtafstand van 10 meter of valt onder categorie B van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. Op grond van de VNG-brochure kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder in de feitelijke situatie geen bezwaren zijn tegen woningbouw in het plangebied.

Rotsoord 32 (4)

Tegenover de planlocatie, op het adres Rotsoord 30 is een bedrijfsbestemming aanwezig. Ter plaatse mogen bedrijven worden uitgeoefend 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." En;

"[...] 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."

Toegepast op het planvoornemen om woningen te realiseren aan de directe overzijde, op circa vijftien meter afstand, betekent dit dat het bedrijfsperceel geen belemmering met zich meebrengt.

Rotsoord 9-17 (5)

Volledigheidshalve wordt ook besproken in hoeverre er sprake zou kunnen zijn van enige belemmering als gevolg van de bedrijvigheid op de percelen Rotsoord 9 tot en met 17. De toegestane bedrijvigheid is ter plaatse in het recente verleden (als gevolg van het bestemmingsplan 'Hoek Rotsoord-Diamantweg, Tolsteeg' uit 2017) reeds 'naar beneden bijgesteld'. Dat houdt in dat nu een minder zware vorm van bedrijvigheid is toegestaan dan voor 2017. Waar eerst bedrijvigheid was toegestaan met richtafstanden tot en met vijftig meter, zijn daar in de huidige situatie alleen bedrijven toegestaan die vallen onder de onderstaande twee categorieën van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving:

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.

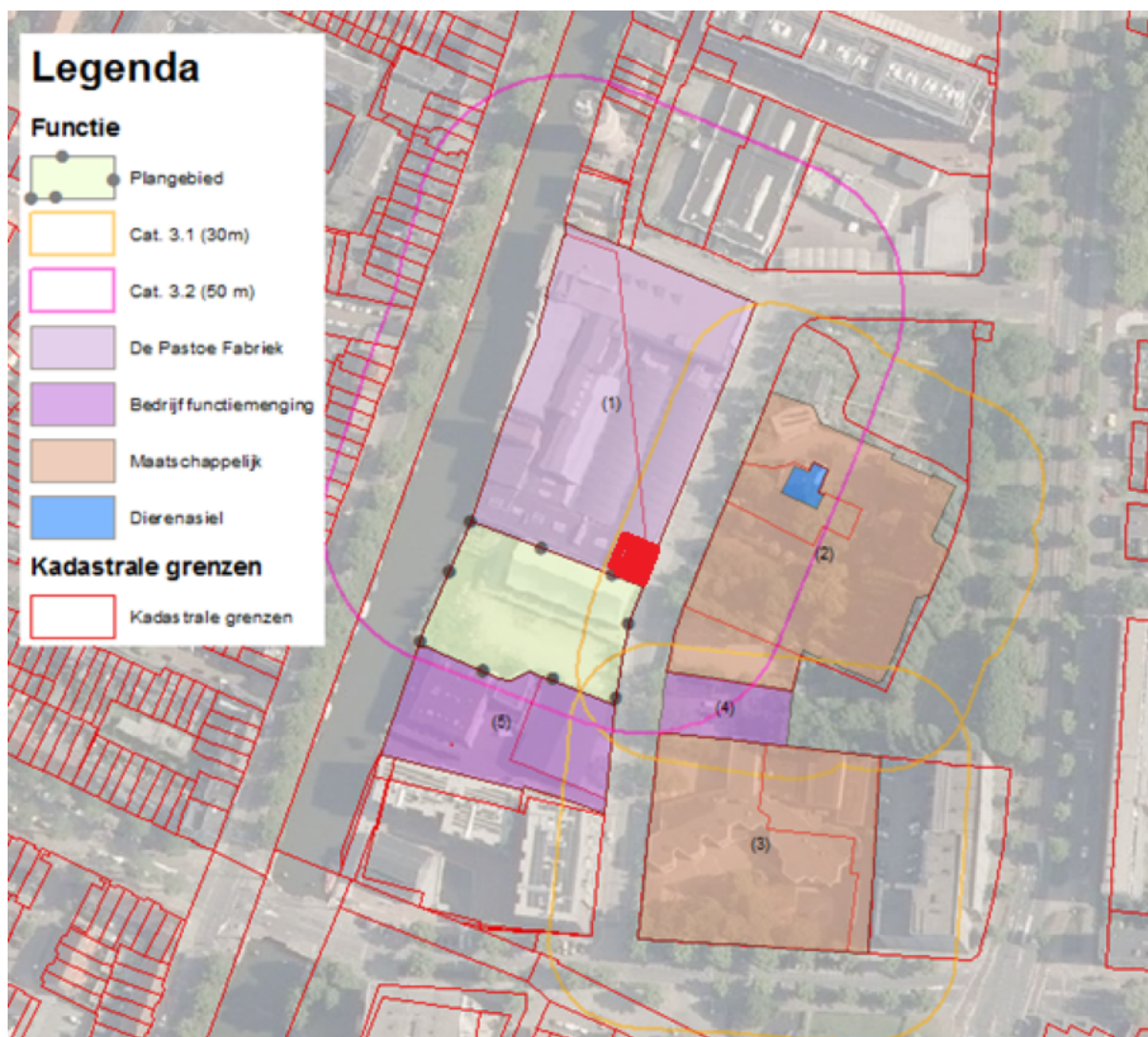
Categorie B1:

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."

De hoogst toelaatbare categorie op deze locatie is dus categorie B1. Deze categorie laat bedrijven toe die passen in een gebied met functiemenging. Omdat daarvan sprake is en de gemeente die functiemenging ook graag behoudt, past de voorgenomen ontwikkeling naast deze bedrijvigheid.

Rotsoord 5

Aan Rotsoord 5 is een bedrijfswoning gelegen. Deze bedrijfswoning is in het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' niet opgenomen op de verbeelding. In deze bestemmingsplanwijziging wordt de bedrijfswoning weer herbestemd. Hiervoor moet wel de ruimtelijke aanvaardbaarheid onderbouwd worden.



Ligging milieuzoneringen en bedrijfswoning (aangegeven met rode vierkant).

De Pastoe Fabriek (1)

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe functie voor de Pastoe Fabriek, namelijk 'Gemengd'. Hierbinnen zijn onder andere ateliers, culturele voorzieningen, onderwijs, creatieve bedrijven, bedrijven in de categorie A tot en met B2 zoals opgenomen in de Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving en horeca in categorie D toegestaan. Categorie B2 bedrijven zijn de zwaarste categorie in deze lijst en betreffen bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend. Hiervoor moeten ze wel echter bouwkundig afgescheiden zijn van woningen / andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan.

Het overgrote gedeelte van de Pastoe Fabriek is in gebruik door de HKU. De bedrijfswoning hoort bij deze inrichting en hoeft daarom niet te voldoen aan de richtafstanden voor geluid, stof, geur en gevaar zoals die in de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering genoemd staan met betrekking tot activiteiten van de HKU. In de Pastoe Fabriek is verder een horeca-gelegenheid (restaurant) gelegen. In de VNG-lijst geldt voor een restaurant een milieucategorie van 1, wat in een gemengd gebied overeenkomt met een aan te houden richtafstand van 0 meter. Hier wordt aan voldaan.

De bedrijfswoning is op basis van maximale planologische mogelijkheden eveneens toelaatbaar. De bedrijfswoning is gelegen in het zuidoostelijke punt van de Pastoefabriek en bouwkundig afgescheiden van de rest van het gebouw.

Overige gebieden

De richtafstand van het dierenasiel (2) tot gevoelige bestemmingen bedraagt in dit geval 50 meter. De afstand tussen het asiel en de bedrijfswoning bedraagt iets meer dan 50 meter. Daarnaast is een brandweerkazerne toegestaan, maar hiervoor geldt dat er ten noorden van deze locatie al

reeds een brandweerkazerne is gevestigd. Op grond van de feitelijke situatie en de aannemelijkheid dat op deze locatie geen brandweerkazerne wordt gevestigd kan er van een gemiddelde invulling van de maatschappelijke bestemming uitgegaan worden. Daarmee is, net als de woningbouw, een bedrijfswoning voorstelbaar.

De milieuzones van gebied 3 liggen niet over de bedrijfswoning. Bovendien ligt de nieuwe woonbestemming ten zuiden van de Pastoe Fabriek dichterbij en is maatgevend. Dit geldt eveneens voor gebied 4 en gebied 5. Het toelaten van de bedrijfswoning levert dus geen beperkingen op voor de bedrijven in de omgeving en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bedrijfswoning.

Conclusie

Gelet op de voorgaande analyse is woningbouw mogelijk zonder dat er sprake is van een (onevenredige) inperking van de mogelijkheden voor omliggende activiteiten.

Op de omliggende locaties met de functie maatschappelijk, zou zich in theorie nog een brandweerkazerne in de categorie 3.1 kunnen vestigen, maar dat is niet waarschijnlijk omdat er al een brandweerkazerne gevestigd is op een andere plek op Rotsoord.

Wel is voor de realisatie van woningbouw op Rotsoord 7 een herbestemming van de Pastoe Fabriek nodig. De milieucategorie 3.2 wordt daarbij herbestemd naar een gemengde bestemming, waarin bedrijven zijn toegestaan met maximaal categorie B2, zoals opgenomen in de Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. Deze aanpassing past bij de huidige en gewenste invulling van de Pastoe Fabriek.

Voor de herbestemming van de bedrijfswoning aan Rotsoord 5 geldt eveneens dat aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4 Geluidhinder

Kader

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Plangebied

Vanwege de ligging van gezoneerde wegen en aanwezigheid van omliggende activiteiten is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4 Akoestisch onderzoek).

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven hoe breed de geluidzone (het onderzoeksgebied) langs wegen is. Deze breedte hangt af van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied ligt. Voor de in de omgeving van het plangebied gelegen wegen geldt (aangezien het wegen zijn met een/twee rijstroken binnen de bebouwde kom) een zone van 200 meter. De Wgh stelt geen eisen ten aanzien van 30 km/uur-wegen. De weg Rotsoord is weliswaar een 30 km/uur weg, maar is voor het kunnen maken van een goede ruimtelijke afweging toch meegenomen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verder de volgende 50 km/uur-wegen: Diamantweg, Briljantlaan en Jutfaseweg.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is berekend met behulp van verkeersgegevens die aangeleverd zijn door de gemeente Utrecht. De verwachte verkeersbewegingen ten gevolge van het geprojecteerde appartementencomplex worden aan de gegevens van het maatgevende jaar (2030) toegevoegd. Middels een akoestisch rekenmodel wordt de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de verschillende bouwlagen berekend.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai ten hoogste 51 dB is ten gevolge van de Jutfaseweg. Hiermee

treedt een 3 dB overschrijding op van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 52 dB ter hoogte van De Pastoe Fabriek (met onderwijsfunctie als geluidgevoelige functie). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met ten hoogste 4 dB overschreden.

Uit een maatregel beschouwing blijkt dat de geluidsreducerende maatregelen in deze situatie niet opportuun zijn. Derhalve dient een hogere waarde aangevraagd te worden. Een voorwaarde hierbij is dat een geluidluwe gevel gerealiseerd wordt. Hieraan kan worden voldaan.

Industrielawaai

Op het naastgelegen perceel is De Pastoe Fabriek gelegen waar relatief zware bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 mogelijk zijn, maar feitelijk op dit moment niet plaatsvinden. Desondanks zorgt deze verruimde bestemmingscategorie ervoor dat woningbouw vooralsnog niet mogelijk is op het perceel aan de Rotsoord 7. Overigens is op korte afstand van het bouwplan de horecagelegenheid Pastoe foodbar (voorheen De Zagerij en Het Ketelhuis) gelegen. In de beoogde situatie is er het voornemen het bestemmingsplan voor het perceel aan de Rotsoord 7 te wijzigen naar een gemengd gebied. Onderdeel van deze wijziging betreft tevens het wijzigen van de bestemming van De Pastoe Fabriek, zodat de ontwikkeling van woningen mogelijk wordt en de feitelijke activiteiten van de Pastoe Fabriek gewaarborgd worden, maar de zware bedrijfsactiviteiten komen te vervallen. Hierdoor wordt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden bewerkstelligd.

Doel van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is het vaststellen van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer en bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de gevels van het te realiseren appartementengebouw en deze te toetsen aan de van toepassing zijnde geluidgrenswaarden uit de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) en het Activiteitenbesluit.

Enerzijds wordt hiermee beoordeeld of nabijgelegen bedrijven niet belemmerd worden in hun exploitatie, anderzijds dient beoordeeld te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter hoogte van het geprojecteerde appartementencomplex.

Ten behoeve van het onderzoek is de geluidemissie ten gevolge van de horecagelegenheden en De Pastoe Fabriek in kaart gebracht. Middels metingen ter plaatse zijn de geluidisolatiewaarden van relevante geveldelen en geluidemissie van technische installaties vastgesteld. Vervolgens is de vastgestelde geluidemissie ingevoerd in een akoestisch rekenmodel waarmee de geluidbelasting ter hoogte van het geprojecteerde appartementengebouw is berekend. Aan de hand van de berekende geluidbelasting wordt het maximaal toelaatbare binnengeluidniveau van de horeca-zaken (destijds De Zagerij en Het Ketelhuis) en De Pastoe Fabriek bepaald voor de situaties voor en na de realisatie van het appartementencomplex.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt onder andere het volgende:

- Het maximaal toelaatbare binnengeluidniveau in De Pastoe Fabriek bedraagt in de huidige situatie 100, 94 en 87 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode uitgaande van een Standaard Popmuziek Spectrum en 86, 78 en 78 dB(A) voor een dancespectrum. Om in de beoogde situatie te voldoen aan een etmaalwaarde van 50 dB(A) dient dit beperkt te worden tot 90, 82 en 82 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Indien De Pastoe Fabriek in drie gedeelten wordt gesplitst blijft de te bewerkstelligen geluidreductie in het noordelijk deel van De Pastoe Fabriek beperkt tot 1 dB uitgaande van een Standaard Popmuziek Spectrum. Om te kunnen voldoen aan 50 dB(A) bij een Dancespectrum dienen echter geluidisolerende maatregelen genomen te worden.
- Het maximaal toelaatbare binnengeluidniveau in de horeca-zaken bedraagt in de huidige situatie 84, 78 en 72 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode uitgaande van een Standaard Achtergrondmuziek Spectrum. Met de realisatie van het beoogde appartementencomplex aan de Rotsoord 7 dient dit gereduceerd te worden tot 81, 70 en 70 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Met dergelijke binnengeluidniveaus is een restaurant exploitatie goed mogelijk mits de bijdrage van muziekgeluid beperkt blijft. De 70 dB (A) in de avond- en nachtperiode is passend bij activiteiten zoals die verricht worden bij een restaurant. Dit betekent dat er in de praktijk geen maatregelen genomen hoeven te worden om het maximaal binnengeluidniveau van 70 dB(A) te garanderen.

Daarnaast is in het onderzoek ook gekeken naar de geluidsbelasting vanwege het stemgeluid van de terrassen bij de horecazaak Zagerij (nu: Pastoe foodbar) op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en van de bestaande woningen aan de overzijde van het water. Voor de bestaande woningen wordt met een piekbelasting in de avond van 39 dB ruim voldaan aan de grenswaarde van 50 dB (A). Voor de nieuwe woningen kan ook worden voldaan aan deze grenswaarde.

De gecumuleerde geluidbelasting (vanwege wegverkeer en maximale invulling van de bedrijfsactiviteiten, inclusief stemgeluid terrassen) bedraagt ten hoogste 58 dB aan de noordzijde

van het appartementencomplex. Er dient ten hoogste een karakteristieke gevelwering van 25 dB te worden bewerkstelligd om een binnengeluidniveau van ten hoogste 33 dB(A) te realiseren.

Conclusie

Vanuit geluid bestaan er voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen. Wel dienen hogere waarden verleend te worden voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met ten hoogste 4 dB. Het besluit hogere waarden is opgenomen in Bijlage 5 Besluit hogere waarden.

5.5 Geur Kader

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld.

Plansituatie

Op Rotsoord 7a en 7b zit een horecarestaurant. Dit bedrijf valt volgens de VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering in categorie 1.

Voor een bedrijf waar de activiteit "het bereiden van voedingsmiddelen" wordt toegepast is een pijp nodig van 2 meter boven de hoogste daklijn binnen een straal van 25 meter of een ontgeuringsinstallatie. De pijp is daarbij uiteraard de goedkoopste optie in de gebruikskosten.

Op het moment dat er in de nabijheid van deze bedrijven woningen worden gebouwd, zal de pijp verhoogd moeten worden. Als deze verhoging niet mogelijk is vanwege welstandseisen, zal er een ontgeuringsinstallatie moeten worden geïnstalleerd. Daar zal dan planschade of een vergoeding tegenover moeten staan. Er is een verantwoordelijke verplichting in de regels opgenomen

Conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van industriële geurhinder. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.6 Externe veiligheid

Kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt

kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 ook het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Als een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied al aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Plangebied

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

In of nabij het plangebied komen geen risicobedrijven voor. Ook bevinden zich in of nabij het

plangebied geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied op circa 350 meter is gelegen van de spoorlijn Utrecht Centraal naar Lunetten. Over deze spoorlijn vindt transport plaats met gevaarlijke stoffen en vormt daarmee een extern veiligheidsrisico voor de omgeving van het spoor.

Voor de spoorlijn bestaat geen plaatsgebonden risicocontour en ook geen zogenaamd plasbrandaandachtsgebied. Wat dat betreft zijn er geen beperkingen voor het plangebied. Wel ligt de planlocatie dus binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Omdat de afstand meer is dan 200 meter is een berekening van het groepsrisico niet nodig. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig waarin naast de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, indien zich op het spoor een ramp voordoet. Het maatgevend scenario hierbij is een toxische wolk. Die kan ontstaan door een ongeval met een tankwagen gevuld met toxisch stoffen of gassen. Hierdoor kunnen personen in de omgeving slachtoffer worden.

Een beperkte verantwoording houdt in dat wordt ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op een transportroute.
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval

De volgende locatiespecifieke voorwaarden bepalen of een (dreigend) zwaar ongeval goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen:

- **Bluswatercapaciteit.** Een ongeval op het spoor met brandbare vloeibare gassen zou mogelijk kunnen leiden tot secundaire branden binnen het plangebied. De kans is niet groot vanwege de grote afstand. Binnen het plangebied zal de benodigde bluswatercapaciteit gerealiseerd worden en toereikend zijn voor dergelijke branden.
- **Bereikbaarheid.** De planlocatie is voor de brandweer te bereiken binnen de daarvoor geldende opkomsttijden. De dichtstbijzijnde brandweerpost bevindt zich op zeer korte afstand aan de Helling 20. In geval van een calamiteit zal deze post mogelijk niet meer bruikbaar zijn en zal aanrijden vanuit een andere post moeten plaatsvinden, b.v. de post aan de Vlampijpstraat.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval

Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, is het gebruikelijk om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving te verantwoorden.

- **Vluchtmogelijkheden** vanaf de planlocatie. Bij een dreigende calamiteit moeten personen buiten in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Deze mogelijkheden zullen in voldoende mate in het plangebied aanwezig zijn. Voor personen binnen geldt dat zij binnen blijven, ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.
- **Zelfredzaamheid.** Gelet op het toekomstig gebruik van de gebouwen in het plangebied (woningen, hogeschool, restaurants, creatieve bedrijven) kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen in het gebied een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Maatregelen maatgevend scenario (gifwolk)

- Een gifwolk kan zich afhankelijk van weersomstandigheden en de inrichting van de omgeving snel verspreiden. Een gifwolk kent een groot effectgebied. Aandachtspunt is het snel kunnen waarschuwen van de bevolking via een voorbereide NL-alert met handelingsperspectief. Dit is om blootstelling te voorkomen en kostbare tijd (en mogelijk levens te redden) te verliezen met wachten op advies van experts.
- Bij de herontwikkeling van de Pastoe fabriek dient aandacht te zijn voor het gifwolksscenario tijdens ontruimingen en BHV oefeningen. Door te oefenen met het gifwolksscenario in de (bedrijfs)noodplannen weten de werknemers wat ze moeten doen in het geval van een echte calamiteit.
- Door afsluitbare ventilatie te realiseren in de woningen en de herontwikkeling van de fabriek kunnen bewoners en bezoekers veilig schuilen in het geval van een gifwolk. Door te communiceren over een gifwolksscenario met de nieuwe bewoners over het handelingsperspectief worden mensen zich meer bewust van wat ze moeten doen bij het scenario.

- Het handelingsperspectief dat aan mensen wordt geboden ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen moet worden afgestemd met de inzet van hulpdiensten, zodat de inzet van de hulpdiensten kan aansluiten bij dit handelingsperspectief.

Conclusie

Gelet op de afstand van het plangebied tot de transportas mag ervan worden uitgegaan dat het plangebied geen bijdrage levert aan het groepsrisico. Het veiligheidsrisico wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

De conclusie is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.7 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. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit. De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Deze zijn in het algemeen strenger dan de in de wet Milieubeheer gehanteerde grenswaarden.

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-2005	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 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. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied

Gelet op de omvang van de ontwikkeling en de netto verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Voor dit plan wordt nog getoetst aan de oude grenswaarden van 2005.

De huidige concentraties (op basis van de data uit de NSL Monitoringstool voor het rekenjaar 2020) liggen voor NO₂ tussen 21,9 en 22,1 µg/m³. Voor PM₁₀ en PM_{2,5} zijn de concentraties 18,2 en 10,2 µg/m³. Voor het toekomstige jaar 2030 zijn de concentraties NO₂ 14,3 µg/m³ en voor PM₁₀ en PM_{2,5} zal dit 16,2 en 8,7 µg/m³ zijn. Er zal geen sprake zijn van (dreigende) overschrijding van de wettelijke grenswaarden. In 2030 wordt zowel aan de advieswaarde voor PM₁₀ als aan de advieswaarde voor PM_{2,5} voldaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.8 Bodem

Kader

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

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en 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.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

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

Plansituatie

De locatie ligt aan de Vaartsche Rijn. Een gebied dat al eeuwen industrieel wordt gebruikt. In het verleden heeft ter plaatse of in de directe omgeving vermoedelijk een steenfabriek gestaan. Tot circa 1990 was de locatie in gebruik bij de firma De Wit voor de op- en overslag van afval en de reparatie van auto's. In 1992 heeft op de locatie een bodemsanering plaatsgevonden waarbij, voor zover bekend, alle sterk verontreinigde grond is verwijderd. De locatie was de laatste jaren in gebruik door een motorclub. Ook heeft er een brand plaatsgevonden. Niet bekend is of geblust is met water of met blusschuim. De loods wordt momenteel tijdelijk gebruikt als opslaglocatie. Het terrein is verhuurd aan een civieltechnisch aannemer die het gebruikt ten behoeve van op- en overslag voor grond.

In 2015 is door Verhoeven Milieutechniek een bodemonderzoek uitgevoerd (B15.6088, 15 juli 2015), zie Bijlage 6 Bodemonderzoek. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt dat de zwak tot matig puinhoudende boven- en ondergrond sterk verontreinigd is met lood en PAK. Ter plaatse van het in 1992 gesaneerde gedeelte van de locatie is maximaal sprake van lichte verontreinigingen met metalen en PAK. In de puinhoudende grond is asbesthoudend materiaal aanwezig. Deze grond is eveneens sterk verontreinigd met asbest. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

Na sloop van de loods moet een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de omvang van de verontreinigingen en de aanwezigheid van PFAS. Hierna dient de bodem te worden gesaneerd. Waar mogelijk worden de bodemsanering en de grondwateronttrekkingen voor het hemelwaterriool gecombineerd. Bij de afvoer van grond (parkeerkelder) moet rekening gehouden worden met onderzoek om de afvoerbestemming te bepalen. Er geldt een dieptebeperking voor boringen en bodemenergiesystemen.

Er is geen inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse van het noordelijk deel met de herbestemming van de Pastoe Fabriek. Mocht hier een herinrichting plaatsvinden, met bijvoorbeeld graafwerkzaamheden of het weghalen van vloeren en verharding, dan is bodemonderzoek noodzakelijk. Deze verplichting is in de planregels opgenomen. In de omgeving van het terrein zijn lichte tot plaatselijk sterke verontreinigingen bekend in grond en grondwater.

Het plangebied bevindt zich binnen de zogenaamde dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Het diepere grondwater binnen deze zone, in het eerste watervoerend pakket, is diffuus licht tot sterk verontreinigd met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen. Bij bouwbelemmeringen, onttrekken en infiltreren van grondwater kan deze verontreiniging verspreiden. De gemeente wil verdere verspreiding van verontreinigingen door doorboring van de eerste scheidende laag in de dynamische zone voorkomen, om zo het grondwater

uit het tweede watervoerende pakket te beschermen. Dit betekent dat er sprake is van een dieptebepanking voor bijvoorbeeld aanleg van bodemenergiesystemen tot de scheidende laag op een diepte van circa 50 m-mv. Bij bouwbelemmeringen, grondwateronttrekkingen en WKO kan aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak.

Op basis van de Nota Bodembeheer 2017-2027 is de toepassingseis voor grond kwaliteit wonen, de ontgravingskwaliteit is industrie.

Ondergrond

Er is inzicht nodig in zowel bestaande als gewenste ondergrondse ruimteclaims om het gewenste bovengrondse gebruik te realiseren. Om de ondergrond duurzaam te gebruiken en te beheren moet er een balans zijn tussen bescherming (gezonde, schone, levende en veilige bodem, archeologie) en benutting (parkeerkelder, bodemenergie, groen, waterberging, infrastructuur, afval). Het kan noodzakelijk zijn om ondergrondse functies te ordenen, clusteren en waar mogelijk te minimaliseren of optimaliseren. Of om (toekomstige) conflicten te voorkomen. Zo gaan bijvoorbeeld ondergrondse bouw met waterglas en verticale hemelwaterinfiltratie niet goed samen met de aanwezigheid van open warmte/koude opslagsystemen in de bodem (verstoppen).

Zetting

Het plangebied is op basis van de indicatieve zettingsgevoeligheid, gevoelig (oranje) tot minder gevoelig (groen) voor zetting. De huidige bebouwing en ophoging heeft de grond geroerd en gezet, waardoor de kans op daadwerkelijke zetting klein is.

Bodemenergie

Een van de mogelijkheden om te voorzien in duurzame energie is bodemenergie. Vanwege de dieptebepanking voor boringen is een open bron systeem niet realiseerbaar. Vervolgens is onderzocht of een systeem met gesloten bronnen toepasbaar is. Vanwege de vele boringen die nodig zijn is gebleken dat het perceel te klein is in verhouding tot het bouwprogramma om de hoeveelheid bronnen op een technisch verantwoorde manier te realiseren. Op basis van dit onderzoek is bepaald dat het toepassen van bodemenergie niet mogelijk is.

Conclusie

Middels een bodemonderzoek is duidelijk geworden dat de grond vervuild is. Bij de vergunning onderdeel bouwen moet een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Voor het aspect bodem geldt wel dat het plan uitvoerbaar wordt geacht, mits de nodige maatregelen worden genomen die uit het aanvullende bodemonderzoek naar voren komen. Inzicht en ordening in de bestaande en gewenste ondergrondse ruimteclaims en de onderlinge beïnvloeding daarbij, kan toekomstig conflicterend ruimtegebruik beperken.

5.9 Natuurbescherming

Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de Interim Omgevingsverordening.

Beschermde diersoorten en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

1. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
3. of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).

Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de Interim Omgevingsverordening (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

Ten slotte geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: éénieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel als redelijkerwijs mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Daarom moet iemand die een bepaalde handeling 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. De zorgplicht dient mede als vangnet voor de bescherming van soorten, waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.

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.

Plangebied

Het bureau Econsultancy heeft in november 2021 een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van de quickscan Wet natuurbescherming uit februari 2021 door hetzelfde bureau. Het aanvullend ecologisch onderzoek is bijgevoegd in **Bijlage 7 Nader onderzoek ecologie**, de quickscan Wet natuurbescherming is bijgevoegd in Bijlage 8 Quickscan natuur.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen beschermde functies voor alle onderzochte soorten aanwezig zijn. Daarom is overtreding van de Wet natuurbescherming bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Wel wordt er een aantal voorwaarden gesteld aan de werkzaamheden. Zo moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogelsoorten als spreeuw, roodborst, koolmees en winterkoning. Als er wordt gewerkt tijdens het broedseizoen, dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd. Nesten die in gebruik zijn mogen niet worden beschadigd. Rotsoord 7 is verder geschikt voor huismussen, gierzwaluwen en de kleine dwergvleermuis. Dat vraagt om diervriendelijk bouwen, waarbij voor deze soorten een nest/inbouwkast wordt gemaakt (zie voor uitgangspunten paragraaf 3.2). Op het perceel zitten ook soorten die op de natuurwaardenkaart staan zoals de egel, tijaft en varens. Dat zijn geen wettelijke beschermde soorten, maar soorten die de gemeente wel beschermt. Tot slot moet rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten.

Stikstofonderzoek

Het plangebied ligt op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. Effecten van het plan op beschermde gebieden die betrekking hebben op enige vorm van fysieke aantasting of verstoring kunnen worden uitgesloten. Om mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie in kaart te brengen is een Aeries-berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het plan zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase niet leidt tot extra depositie op Natura 2000 gebied, zie Bijlage 9 Stikstof. Het plan heeft dus geen significante effecten op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie.

Conclusie

De conclusie is dat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Utrecht en de gemeente Utrecht de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

5.10 Bomen

Kader

Volgens de nota Bomenbeleid Utrecht 2009 is bij ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' noodzakelijk. Hierin dient een uitspraak gedaan te worden over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen.

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plangebied

Binnen het plangebied zijn drie bomen aanwezig. Het zijn platanen die voor de biodiversiteit vrijwel geen waarde hebben. Er leven bijvoorbeeld nauwelijks insecten rond deze boomsoort. De bomen kunnen niet behouden worden in de plannen. Omdat de bomen nog redelijk jong zijn en de dwarsdoorsnede van deze drie bomen kleiner is dan 15 cm (gemeten op 1,30 meter hoogte), hoeft er geen kapvergunning aangevraagd te worden voor deze bomen. De bomen zullen ruimschoots gecompenseerd worden met bomen van meer ecologische waarde.

Verkend wordt of de bomen geschikt zijn voor 'Stichting Tafelboom', gelegen aan de overzijde van de straat Rotsoord. Deze stichting richt zich op het ambachtelijk, duurzaam en lokaal verwerken van het hout van gerooide Utrechtse stadsbomen.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn enkele bomen (platanen) aanwezig. Deze bomen zijn nog redelijk jong. Het zijn platanen die voor de biodiversiteit vrijwel geen enkele waarde hebben. Er leven bijvoorbeeld nauwelijks insecten rond deze boomsoort. De bomen kunnen niet behouden worden in de plannen en worden gekapt. Het kappen van deze bomen is niet vergunningplichtig. De bomen worden ruimschoots gecompenseerd in het plangebied met bomen van meer ecologische waarde.

5.11 Water en klimaatadaptatie

5.11.1 Algemeen

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en water gerelateerde beheeraspecten door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen.

Door afstemming 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.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht en is opgenomen in Bijlage xx.

5.11.2 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, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie (in werking getreden op 1 april 2021);
- Provinciale Interim Omgevingsverordening (in werking getreden op 1 april 2021);
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolering (in werking getreden in februari 2022), de visie Klimaatadaptatie (in werking getreden in februari 2022);
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterwet, Waterbeheerprogramma 2022-2027, Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam HDSR, Beleidsregels Keur 2019.

In de visie Water en Riolering en de Klimaatadaptatievisie (vastgesteld in februari 2022) zijn eisen opgesteld ten aanzien van het verminderen van hemelwateroverlast, droogte en hittestress. In deze paragraaf zijn deze eisen verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft conform 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, ook het te realiseren, open water in het gebied, dient te voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

De aanleg van natuurvriendelijke oevers en het voorkomen van bronnen van vervuiling van het oppervlaktewater dragen bij aan een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Voor een goede waterkwaliteit en ecologie is verbinding van waterpartijen van belang. Zo ook bij aan te leggen natuurvriendelijke oevers zodat een ecologische verbinding ontstaat.

Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening of wadi. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd en geïnfiltrated.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, mogen geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp.

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase 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 waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m³ per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, moet een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2019). Indien 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.

Watervergunning - Keur

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. 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 indien het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Wateroverlast

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt -als deze niet wordt hergebruikt- zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

In het kader van het rioleringsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloop voorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht, waarvoor er voor dit project mogelijk een watervergunning aangevraagd moet worden.

Beleid hemel- en afvalwater

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 waterparagraaf is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. Voorkeursvolgorde:

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: Lozing in een vuilwaterriool.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Droogte

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 waterschap en de gemeente stellen hieraan de volgende eisen:

- Het vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil;
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Een bui van 80 mm per uur is tot op heden de zwaarste bui die door een weerstation van het KNMI is geregistreerd (Herwijnen, 2011);
- Bij voorkeur dient er 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd te worden. Dat is 15 mm ten opzichte van verhard oppervlak binnen het plangebied.
- Ledigingstijd buffer, maximaal 48 uur. De buffer moet hierna weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
- Het uitgangspunt is dat de huidige situatie niet verslechtert:
 - De toename in verhard oppervlak op eigen terrein mag niet leiden tot versnelde hemelwaterafvoer naar het gemengde stelsel;
 - Schoon hemelwater afkomstig van het dak van het horecagebouw wordt gescheiden aangeboden.
 - Deze omgeving dient als koelteplek voor de omgeving bij extreme hitte. Deze functie moet behouden blijven.

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.
- Het streven is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² kan beschikken. Daarnaast is het streven dat je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kan lopen.
- Op de belangrijkste looproutes is het streven er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig is en in overige loopgebieden er op het heetst van de dag 30% schaduw is. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen is het streven het gebouw zo te bouwen, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Plansituatie

In de bestemmingsplanfase is nader onderzoek nodig om de waterbelangen in het plan te waarborgen. Uit het onderzoek moet blijken of het plan tot een verslechtering van de waterhuishouding leidt. Indien er meer dan 500 m² verharding bijkomt in stedelijk gebied, is het doorlopen van een watertoetsprocedure verplicht. Daarnaast moet worden onderbouwd hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterbuffering op eigen terrein zodat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden.

Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen -waar mogelijk- moeten worden voorkomen. De resultaten van de watertoets zijn weergegeven in Bijlage 10 Waterparagraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Navolgend worden de belangrijkste uitgangspunten en conclusies weergegeven.

De inpassing van de bergingsopgave wordt getoetst en een principe ontwerp wordt gegeven voor de berging van het afstromend hemelwater. Deze oplossing moet voldoen aan de wensen en eisen van waterschap en gemeente, ruimtelijk mogelijk zijn en passen bij de lokale bodemkundige en waterhuishoudkundige eigenschappen van de omgeving.

Realisatie van de hemelwaterverbinding en -uitlaat naar de Vaartsche Rijn is noodzakelijk voor een klimaatbestendig Tolsteeg en Rotsoord. Overtollig regenwater uit deze buurten kan via deze route afvoeren naar de Vaartsche Rijn.

Voor het thema water en klimaatadaptatie gelden voor dit plangebied de volgende uitgangspunten:

- De huidige situatie verslechtert qua waterhuishouding niet.
- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag (15 mm) wordt binnen het plangebied vastgehouden en wordt nuttig hergebruikt of infiltreert in de bodem.
- Een extreme regenbui van 80 mm (kans 1x/100 jaar) moet in één uur moet verwerkt worden zonder dat schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.
- De initiatiefnemer benut het dak voor een optimale verdeling tussen zonnepanelen en groen en draagt bij aan de ambitie op het gebied van water, klimaat en biodiversiteit.
- Aan de noordzijde van het gebouw legt de gemeente in de nieuwe openbare ruimte een hemelwaterriool aan met een uitmondconstructie naar de Vaartsche Rijn.

Toename verharding

De afmetingen van de verharding zijn gebaseerd op de ontwerp-tekening. Het verhard oppervlak van de steiger wordt niet meegenomen in de bergingseis.

Type	Oppervlak [m ²]
Pand	1.132
Wegen	979
Stelconplaten	284
Totaal	2.395

Tabel: Toename verharding per type verharding.

Deze afmetingen leiden in de nieuwe situatie tot 2.395 m² aan verhard oppervlak voor het gehele plangebied. Om eventuele toekomstige wijzigingen in het ontwerp op te kunnen vangen wordt er voor de bergingsopgave uitgegaan van 2.500 m² aan verharding.

Bergingsopgave

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Hierom dient de toename in verharding gecompenseerd te worden. Voor de omgang met hemelwater wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Vanuit de Gemeente Utrecht volgt de eis om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden (15 mm).
- Deze 90% zal worden vastgehouden en zal (indien infiltratiecapaciteit van de bodem onvoldoende blijkt) vertraagd afgevoerd worden op de Vaartsche Rijn.
- Overige neerslag (10% van de jaarlijkse neerslagsom) zal direct op de Vaartsche Rijn kunnen afwateren door middel van een noodoverlaat.
- Dit leidt tot een zorgplicht volgens de Keur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Inpassing bergingsopgave

Er dient minimaal 37,5 m³ aan hemelwaterberging gerealiseerd te worden. Een bovengrondse voorziening heeft de voorkeur, dit is namelijk beter te inspecteren, onderhouden en goedkoper in de aanleg. Daarnaast is er door de hoge grondwaterstand weinig mogelijkheid om ondergronds te bergen. We adviseren daarom de bergingsopgave in te passen met een combinatie van waterberging op daken en van een verlaging in het maaiveld.

Bergingsopgave terreinverharding

De ruimte in het groen tussen de stelconplaten is geschikt om water in te bergen en te infiltreren. Hier is voldoende ruimte beschikbaar (totaal 755 m²) om de bergingseis van de terreinverharding in te passen met een relatief kleine verlaging in het maaiveld. Uit een voorbeeldberekening blijkt dat er minimaal 684 m³ nodig is om bij een maximale waterdiepte van 3 centimeter aan de bergingseis te voldoen. Om het afstromend hemelwater van de verharding naar de groenzones te krijgen kan er gedacht worden aan verschillende wegprofielen en/of goten realiseren. Om wateroverlast bij extreme neerslag te voorkomen dienen er kolken/slokkoppen aan in het groen geplaatst te worden (min 3 cm boven maaiveld) die zorgen voor afvoer naar de Vaartsche Rijn of de nieuwe HWA-leiding.

Bergingsopgave dak

Het dak bestaat uit twee delen. Een hoger gelegen plat dak met PV-panelen en afvoerkanalen van verschillende verwarmings- en luchtsystemen en een lagere gelegen dakterras/daktuin. Om de bergingsopgave van het dak in te passen adviseren we een berging op het hoger gelegen plat dak zelf. Deze berging zal vervolgens vertraagd afvoeren naar het lager gelegen groene dak. Om te voldoen aan de bergingseis, dient er in totaal 17,0 m³ geborgen te worden. Dit is mogelijk door 15 mm te bergen, zowel op de bovenste verdieping als op het dakterras.

Afvalwaterprognose

De riolering op Rotsoord is aan vervanging toe. Er zal hier een gescheiden vuil- en hemelwaterstelsel aangelegd worden. Dit vuilwaterstelsel zal gedimensioneerd worden op de toekomstige situatie, hierbij wordt ook rekening gehouden met de wijzigingen in dit plangebied. In onderstaande tabel is een prognose gegeven van de te verwachten afvalwaterbelasting op het gemeentelijk stelsel.

Units	Gem inw/werkn	DWA-belasting per inw/werkn	Totaal DWA
54 appartementen	2,5	10 l/inw/uur*	1350 l/u (0,36 l/s)
1 restaurant	5	50 l/werknemer/uur*	250 l/u (0,07 l/s)

*op basis van Afvalwater kengetallen Kennisbank Stedelijk Water

Waterkwaliteit

Geadviseerd wordt gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.12 Archeologie

Wettelijk kader

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

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a

schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 nemen we de regeling voor archeologie op uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. In de gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.

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.

Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.

Plangebied

Op de waardenkaart staat Rotsoord 7 aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische

waarde (WA3) (zie onderstaande afbeelding). Voor een dergelijk gebied is op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek of historisch geografisch onderzoek bekend dat er archeologische waarden aanwezig zijn geweest. Hier geldt een vrijstellingsgrens van bodemingrepen tot 30 m² en dieper dan 30 cm. Bij overschrijding van de vrijstellingsgrens geldt een vergunningsplicht. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet een deskundigenrapport worden overgelegd waaruit blijkt welke gevolgen de voorgenomen bodemingrepen hebben op de archeologische waarden in de ondergrond. Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van behoud in situ van archeologische waarden of het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek (behoud ex situ).

In 2015 is archeologisch onderzoek in de vorm van verkennende boringen gedaan in het I plangebied. Dit is uitgevoerd door Bureau voor Archeologie en beschreven in de rapportage uit 2017, zie Bijlage 11 Archeologisch onderzoek.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bovenste laag van de bodem van het plangebied uit een 'omgewerkt en opgehoogd grondpakket' bestaat waarin mogelijk nog archeologische sporen zoals funderingen van buitenplaats Rotsoord kunnen liggen. Daaronder liggen omgewerkte kom/oeverafzettingen met fragmenten bakstenen en soms houtskoolbrokken, zandbrokken, mortel en schelpen. De bovenkant van deze laag bevindt zich tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld (144 en 74 cm NAP). Aan de zijde van de Vaartsche Rijn kunnen in deze bodemlaag funderingen van buitenplaats Rotsoord aanwezig zijn.

Als het potentieel archeologisch niveau door de werkzaamheden wordt bedreigd, moet nader archeologisch onderzoek plaatsvinden om informatie over de aan- of afwezigheid, de (diepte)ligging, de aard, de omvang, de datering en fasering, de gaafheid en conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de eventuele archeologische resten te verzamelen.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht			
Legenda			
Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen	
	WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
	WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
	WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
	WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
	WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
	Gemeentegrens		

Afbeelding: uitsnede archeologische waardenkaart met indicatie van plangebied

Cultuurhistorischewwaarden

In het plangebied staat een loods. De loods staat bijna geheel los van het monumentale, beschermde, Pastoe. Alleen bij de straatgevel zit de loods vast aan Pastoe. Bij de ontwikkeling van het gebied zal voorzichtig worden omgegaan met het monument en het zo veel mogelijk met rust gelaten worden. Bij eventuele schade zal het opgelost worden in overleg met Erfgoed. De spanten in de loods hebben wel hoge waarde en zullen worden hergebruikt in het plangebied.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.13 Kabels en leidingen

Kader

Kabels en leidingen die planologisch relevant zijn moeten opgenomen worden in het bestemmingsplan. Denk hierbij aan buisleidingen met een externe veiligheidszone en bovengrondse hoogspanningslijnen. Daarnaast zijn er overige leidingen die planologisch relevant kunnen zijn.

Plangebied

De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied worden inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding. Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen deze gegevens meegenomen moeten worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.14 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.2.6 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen').

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied

De ontwikkeling van Rotsoord 7 levert een bijdrage aan de ambitie een gezond stedelijk leven voor iedereen' in Utrecht. Concreet vertaalt dit zich voor Rotsoord 7 in een gebouw waarin het

gemakkelijk is om te kiezen voor gezond gedrag. Het is vanzelfsprekend om de trap te nemen in plaats van de lift. Buren komen elkaar tegen in het gebouw of in de gezamenlijke daktuin. Voorzieningen zijn om de hoek, daar loop je naar toe. Als je de stad in wilt kun je de fiets pakken. Het fietsenhok is gemakkelijk toegankelijk en is zonder zware deuren. De auto is ondergeschikt.

Ook geluid is van invloed op de gezondheid van mensen. Elke woning heeft daarom een geluidluwe zijde. Er zijn maatregelen getroffen om te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Mensen voelen zich prettig doordat de levendigheid van de stad op loopafstand is. En aan de andere kant is de buitenruimte van het gebouw, een plek waar je kunt ontspannen. De buitenruimte aan de kant van het water is een plek waar bewoners kunnen genieten van het water. Er ontstaat extra verblijfsruimte in de openbare ruimte van Rotsoord met ruimte voor groen en versterking van de lokale biodiversiteit. Langs het water komt een openbare wandelroute die aansluit op de bestaande routes en zo een ommetje in de buurt stimuleert. De openbare ruimte krijgt een goede verblijfskwaliteit en is klimaatbestendig.

Door de open en uitnodigende vormgeving van de plint krijgt het pand een aantrekkelijke uitstraling. De creatieve bedrijfsruimtes dragen bij aan functiemenging, meervoudig ruimtegebruik en aan het profiel van Rotsoord als culturele en creatieve hotspot. Daarnaast hebben de meeste woningen ook een privé buitenruimte (tuin of balkon) om je terug te trekken. Alle appartementen zijn levensloopbestendig gebouwd.

Het gebouw en de ruimte eromheen worden zo groen mogelijk gemaakt, onder andere door het aanbrengen van klimplanten rondom de half verdiepte parkeergarage en de daktuin.

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.

5.15 Toegankelijkheid

Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. 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 Bouwbesluit 2012. Met ingang van 1 juli 2021 en 1 januari 2022 treedt een aantal wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 in werking. Er zijn dan nieuwe toegankelijkheidseisen voor bijvoorbeeld drempels bij hoofdingangen van nieuwe publiek toegankelijke gebouwen en alle toegangen bij nieuwbouwwoningen.

Plangebied

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet, gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Bouwbesluit.

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.

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

Conclusie

Alle appartementen zijn rolstoelbezoekbaar. Dit houdt bijvoorbeeld in dat een rolstoelgebruiker van de openbare weg naar de woning kan komen zonder trappetjes of opstapjes. Alle appartementen worden ontsloten via een lift en er is voldoende ruimte voor het gebruik van een rolstoel of een ander hulpmiddel. Verder voldoen 20 woningen qua oppervlakte en indeling aan de basis eisen van woonkeur. Woonkeur beschrijft uitgangspunten over voldoende gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. Doordat 20 appartementen qua oppervlakte en indeling hieraan voldoen, zijn die appartementen rolstoelbewoonbaar en daarmee geschikt voor ouderen. Verder kunnen kopers via het traject van de kopers begeleiding aanvullend kiezen voor een aantal gebruiksvriendelijke aanpassingen.

5.16 Circulaire economie en instrumenten duurzaam bouwen

Kader

Het uitgangspunt van de gemeente Utrecht is te streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit houdt een streven in naar een evenwicht tussen de 3 P's. People (sociale component), Planet (ecologie en milieu) en Profit (economie).

De gemeente Utrecht stelt daarom eisen op het gebied van energie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Deze thema's worden hieronder toegelicht. Op de webpagina omgevingsvisie.utrecht.nl is meer achtergrondinformatie te vinden over deze thema's. Ook wordt in deze paragraaf de toetsingsmethode GPR Gebouw geïntroduceerd om de algehele duurzaamheidsprestatie van de ontwikkeling in beeld te brengen.

Energie

De gemeente Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Nieuwbouwprojecten moeten hier aan bijdragen door zo veel mogelijk energieneutraal te ontwikkelen. Het Utrechts Energie Protocol geeft hiervoor handvaten aan ontwikkelaars om dit verder uit te werken. Beperken van het energieverbruik voor behoefte aan warmte en koude en maximaal gebruik van de energiebronnen binnen het eigen plangebied zijn hierbij het startpunt. In de Transitievisie Warmte (TVW) deel 1, vastgesteld op 3 juni 2021, is vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Bij toepassing van bodemwarmtepompen moet rekening worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem; volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Ook gelden er boordieptebeperkingen in dit deel van de stad, waardoor alleen het 1e watervoerend pakket tot ongeveer 50 meter diepte gebruikt kan worden. Bij luchtwarmtepompen moet rekening worden gehouden met geluidaspecten.

Circulaire economie

In 2050 wil de gemeente Utrecht een circulaire stad zijn. Dit betekent dat we een afvalvrije economie hebben. Hiervoor zijn niet alleen andere materialen nodig die anders worden ingezameld en hergebruikt, maar worden ook nieuwe verdienmodellen ontwikkeld (bijvoorbeeld deelconcepten). Het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 schetst de eerste stappen en aandachtspunten op de route naar 2050. Hierbij is er nadrukkelijk aandacht voor experimenteren en innoveren, zodat in de jaren daarna opgeschaald kan worden.

Bij bouwontwikkelingen maakt de gemeente tevens gebruik van de MPG indicator, een methodiek die ook onderdeel vormt van het landelijke Bouwbesluit, om de algemene milieuvoetdruk van de gebruikte bouwmaterialen te toetsen. De gemeente streeft hierbij naar een lagere milieubelasting dan het Bouwbesluit voorschrijft, zodat innovatieve bouwmaatregelen worden gestimuleerd.

Klimaatadaptatie

Door de mondiale klimaatverandering neemt in Nederland de kans toe op extreme weersomstandigheden. Utrecht anticipeert op die veranderingen door bij nieuwe planontwikkelingen eisen te stellen aan het tegengaan van hittestress, droogte en wateroverlast. De belangrijkste maatregelen hierbij zijn het beter vasthouden en infiltreren van hemelwater en het toevoegen van groen in open grond en op daken en gevels. Door deze maatregelen wordt het ademend vermogen van de stad vergroot en kan zij beter meebewegen met extremen in weersomstandigheden en

lange periode van droogte en neerslag. Hierdoor blijft Utrecht een gezonde en aangename stad om in te zijn.

GPR Gebouw

De algehele duurzaamheidsprestatie kan worden uitgedrukt met de toetsingsmethode GPR Gebouw. GPR Gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, kantoorgebouw of onderwijsgebouw in beeld te brengen. Bij gebruik van GPR worden per ontwikkeling afspraken gemaakt over de te behalen score.

Plangebied

Op basis van de ambities op gebied van duurzaamheid en de kansen voor het bouwproject heeft de initiatiefnemer zijn aanpak en energieconcept uiteengezet in een visiedocument. De bedrijfsstrategie is gebaseerd op 4 uitgangspunten. Voor het bouwplan wordt uitgegaan van:

1. het beperken van de energiebehoefte: door middel van stedenbouwkundige (oriëntatie op zon) en bouwkundige (o.a. isolatie) maatregelen;
2. het gebruik van energie uit reststromen: door warmteterugwinning;
3. Het maximaal gebruik van duurzame bronnen: toepassing van zonnepanelen en gebruik van energie uit de lucht;
4. Het efficiënt gebruik maken van fossiele brandstoffen: door het energieverbruik zo laag mogelijk te houden en (eindige)fossiele energiebronnen door hernieuwbare energie te compenseren.

Het gebruik van de bodem als duurzame-energiebron door middel van een WKO-systeem is onderzocht. De oppervlakte van het terrein is ten opzichte van het geplande bouwprogramma te gering om het benodigde vermogen te leveren. Daarom is afgezien van het toepassen van een WKO-systeem. Door de beperkte capaciteit is het systeem tevens ongeschikt om de Pastoefabriek op aan te sluiten. Daarnaast heeft de eigenaar van de Pastoefabriek in verkennende gesprekken aangegeven geen gebruik te willen maken van een eventueel WKO-systeem op Rotsoord 7.

De initiatiefnemer kiest ervoor om de woningen te verwarmen, koelen, ventileren en te voorzien van warm water met behulp van duurzame ventilatiewarmtepompen. De benodigde warmte voor verwarming en warmtapwater wordt met warmtepompen opgewekt die o.a. restwarmte van de ventilatiesystemen gebruiken.

De ventilatielucht wordt binnen dit concept gebruikt als energiebron en is een decentrale oplossing. Elke woning krijgt dus zijn eigen ventilatiewarmtepomp. Omdat de ventilatiewarmtepomp geen elementen buiten het pand heeft, is geluid naar de omgeving geen knelpunt.

Voor de verdere uitwerking van het plan zal gebruik worden gemaakt van het integrale duurzaamheidsinstrument GPR. In het intentiedocument werd gevraagd te onderzoeken hoe een GPR-score van 8 gemiddeld kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer garandeert een GPR gebouw totaal score van gemiddeld 7,5 te realiseren, en voor de thema's energie minimaal een 8. In de verschillende ontwerpfasen zal initiatiefnemer de GPR-scores monitoren en optimaliseren, in samenspraak met de gemeente.

Voor het thema circulair bouwen geldt dat initiatiefnemer verantwoordelijkheid neemt om hier actief aan bij te dragen, samen met zijn ketenpartners.

De initiatiefnemer zal op de volgende vlakken zijn circulaire ambities vormgeven.

- De gietijzeren spanten van de bestaande loods zijn karakteristieke industriële elementen. Deze worden deels als elementen in de openbare ruimte behouden.
- Funderingen en betonvloeren: de initiatiefnemer zal circulaire betonmortel in de fundering en breedplaat betonvloeren gebruiken. In deze betonmortel wordt freement toegepast, dit is gerecycled cement.
- Gevels: de gevels zijn nog niet ontworpen, maar zullen waarschijnlijk voor een belangrijk deel uit metselwerk en beton bestaan. Maar voor dit project wil de initiatiefnemer ook een circulaire baksteen toepassen. De circulaire gevelstenen zijn gemaakt van 100% afval. Door oude bakstenen als grondstof te gebruiken zorgen wij voor een reductie van gestorte materialen en dragen we bij aan een circulaire toekomst.
- Gevelbekledingen: voor eventuele gevelbekledingen wordt een biocomposiet plaatmateriaal toegepast, gemaakt van biologisch restmateriaal.

De uiteindelijke circulaire ambities worden ook getoetst en meetbaar gemaakt middels de MPG-berekening, onderdeel van de GPR-berekening (thema Milieu).

Conclusie

De herontwikkeling van de locatie voldoet aan het gemeentelijke beleid voor duurzaam bouwen.

5.17 Conclusie

De in de vorige paragrafen beschreven onderzoeken naar milieuaspecten geven aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de ontwikkeling, geen belemmering vormen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan betreft een initiatief van de grondeigenaar. De gemeente heeft in deze een faciliterende rol. De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten verband houdend met het opstellen van dit bestemmingsplan, als ook met de uitvoering ervan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

De door de gemeente te maken kosten worden door middel van een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen wens bestaat tot nadere verankering van eisen ten aanzien van fasering en inrichting van de openbare ruimte. In dit geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de gemeentelijke kosten worden verhaald en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente van eventuele planschade. Dit is vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De Provincie was akkoord met het ontwerp bestemmingsplan.

Op grond van de reactie van de Veiligheidsregio is paragraaf 5.6 aangevuld met maatregelen die horen bij het maatgevend scenario van een toxische wolk.

In overleg met de HDSR is de toelichting opgenomen dat het groen in het openbaar gebied 10 centimeter lager gerealiseerd wordt dan de verharding. Op deze manier ontstaat er een robuustere waterberging die eenvoudiger is in het onderhoud en beter aan te leggen is.

Op grond van de reactie van Vergunningen, toezicht en handhaving zijn de regels op een aantal onderdelen verduidelijkt en is een definitie van kleinschalige evenementen opgenomen in artikel 1.60.

6.2.2 Participatieproces

Ten tijde van de bouwenvolop en de voorbereiding van het concept bestemmingsplan is er een participatietraject doorlopen in de vorm van gesprekken met omliggende bedrijven en instellingen en twee bewonersavonden. Het plan is door de meeste betrokkenen goed ontvangen.

Aandachtspunten vanuit betrokkenen zijn zo goed als mogelijk verwerkt in het ontwerp van het gebouw of van de openbare ruimte. Daarnaast is de eigenaar van de Pastoe fabriek intensief betrokken bij de opstelling van dit plan en uitdrukkelijk om instemming gevraagd met het starten van deze procedure.

Het bestemmingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Informatie over de voortgang van het project wordt gecommuniceerd via de gemeentelijke website.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Algemeen

7.1.1 Wettelijke grondslag

7.1.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Dit plan maakt gebruik van de mogelijkheid om beleidsregels te gebruiken bij de onderwerpen:

- parkeergelegenheid realiseren;
- splitsen en omzetten van woningen;
- transformeren naar woningen in de wijken Binnenstad, Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen, en;
- particuliere vakantieverhuur.

7.1.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Dit plan vervangt de algemene regels en de regels over de bescherming van de archeologie in de bodem, die in bestemmingsplannen staan. Als dit plan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving. Met het opnemen van regels over het kappen van een boom is dit plan ook "breder" dan een gewoon bestemmingsplan.

7.1.2 Vooruitlopen op de Omgevingswet

7.1.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken. Dit plan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid.

Artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In dit plan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die:

1. planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet, en
2. waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst.

Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld

mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de commissie ruimtelijke kwaliteit, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

7.1.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 26 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: AMvB; een AMvB is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 AMvB's. Vervolgens zijn provincies en gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen overhevelen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de Apv over het kappen van een boom.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

7.1.2.3 Nieuw in dit plan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit plan is een eerste stap naar het omgevingsplan. De regeling van dit plan heeft namelijk een structuur die het overzetten van de regels naar het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet de bestemmingsplannen zal vervangen makkelijker maakt. De algemene regels in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 kunnen bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

Dit plan maakt een scherper onderscheid tussen regels die direct verband houden met een bepaalde functie (bestemming) en regels die over een activiteit gaan die ook in andere functies (bestemmingen) denkbaar is. De regels over de activiteit 'bouwen' zijn bijvoorbeeld niet meer in het artikel over de functie geregeld. Het maakt voor het bouwen zelf niet uit of de functie Wonen of Industrie is. Uit het feit dat een locatie de functie Wonen heeft volgt bijvoorbeeld niet dat je maximaal 12 meter hoog mag bouwen. Een regel met een maximum bouwhoogte kan wel nodig zijn om aan te sluiten op de hoogte van de bebouwing in de omgeving of om te voorkomen dat woonruimtes ontstaan die niet goed zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld omdat er boven die hoogte te veel verkeerslawaai is.

Door de nieuwe opzet zijn er veel minder regels nodig. Het systeem van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid. Als iemand een activiteit wil ondernemen die niet in strijd is met de wet, maar wel in strijd is met het omgevingsplan, dan kan hij of zij een vergunning aanvragen om toestemming voor die activiteit te vragen. Een verbod in het omgevingsplan, zoals 'het is verboden om hoofdgebouwen te bouwen', heeft dus geen absoluut karakter. Maar het zal duidelijk zijn dat de gemeente geen vergunning zal verlenen voor het bouwen van een huis midden op de openbare weg en wel voor de vervanging van een afgebrand huis.

7.1.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen. De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit plan spreken we van 'leefomgeving'.

De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het plan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via artikel 1.46 heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit plan bevat verder kapregels uit de Apv. Ook de regels voor de bescherming van de

archeologische waarden zijn opgenomen, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil samenvoegen tot één regeling en de archeologische vergunning wil onderbrengen onder het systeem van de Wabo en de Omgevingswet.

7.1.3 Structuur van de regels

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels van de regels staan de gebruikelijke artikelen van een bestemmingsplan: een artikel waarin de verklaring van de begrippen staat en een artikel waarin staat hoe gemeten moet worden.

De regels over functies (bestemmingen) staan in Hoofdstuk 2 Functies.

De regels over activiteiten zijn verdeeld over drie algemene hoofdstukken van de regels:

- Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen;
- Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken;
- Hoofdstuk 5 Grondwerk.

Algemene regels

- Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna; Het hoofdstuk wordt gevuld met regels die over het beheer van flora, fauna of natuur gaan.
- In Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels staat het overgangsrecht voor gebruik en bouwen. Ook is in dit hoofdstuk opgenomen op welke manier naar het bestemmingsplan kan worden verwezen.

7.1.4 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college kijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is. Hieronder wordt dit met een voorbeeld verduidelijkt.

Bij het opstellen van de regels van dit plan is rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.

De regels verbieden veel activiteiten die tot verandering van de leefomgeving kunnen leiden, omdat dit plan in de eerste plaats wil zorgen voor een goed beheer van het plangebied. De regels verbieden bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van hoofdgebouwen op locaties met de aanduiding 'overige zone - Omgevingskwaliteit'. Het idee hierachter is dat alle hoofdgebouwen die in die zone gebouwd mochten worden al gebouwd zijn en dat er geen plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Maar het kan zijn dat een gebouw afbrandt of dat de eigenaar een gebouw wil vervangen. De regels van het plan bieden voor zo'n geval de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen: de hierboven beschreven methode 1 wordt dan gevolgd. Dat is logisch, omdat bij vervanging van een hoofdgebouw niet hoeft te worden getoetst of het gebouw planologisch aanvaardbaar is.

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het plan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt

een plan om een bedrijf af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het plan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden. En de gemeente toetst natuurlijk ook of zo'n initiatief voldoet aan de wet en aan de verordening van de provincie.

7.1.5 Bouwen

7.1.5.1 Regels over bouwactiviteiten

In de traditionele bestemmingsplannen heeft elke bestemming regels over het bouwen. Soms is het onderscheid tussen twee vergelijkbare functies (bestemmingen), bijvoorbeeld Wonen - 1 en Wonen - 2, ingegeven door de mate waarin het bouwen is toegestaan. Erg logisch is dat niet, want de activiteit bouwen zelf staat vaak los van de functie (bestemming). De functie wordt pas van belang als de bouwer klaar is: het gebouw moet dan gebruikt worden op een manier die past bij de functie (bestemming).

In dit plan wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De regels over bouwen zijn in één hoofdstuk opgenomen, hoofdstuk 3 Bouwen en slopen met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals regels die bij de functie gasleiding horen. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 Grondwerk.

7.1.5.2 Wat verandert er?

Dit plan neemt de gebruikelijke algemene regels in bestemmingsplannen vrijwel ongewijzigd over. Om voor de uniformering van regels te zorgen zijn ook algemene regels die "verstopt" zijn in de regels over functies (bestemmingen) opgenomen in dit plan. Dat zijn bijvoorbeeld de regels over het werken in de woning (en over bed-and-breakfast).

7.1.5.3 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels (zie: bijlage 12 ; op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

Ook met de toelichting van de rijksoverheid is de regeling voor het vergunningvrij bouwen nogal ingewikkeld. Er zijn bouwwerken die volledig vergunningvrij zijn (de lijst van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en die vergunningvrij zijn, als het bouwwerk past in de regels van het bestemmingsplan (de lijst van artikel 3 van die bijlage).

In schema ziet het er als volgt uit:

	<i>bouwvergunning technische toets</i>	<i>toets aan planologie (bestemmingsplan)</i>
<i>Lijst artikel 2, Bijlage II, Bor</i>	nee	nee
<i>Lijst artikel 3, Bijlage II, Bor</i>	nee	ja
<i>Andere bouwactiviteit</i>	ja	ja

Voor de duidelijkheid:

- uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt;
voorbeeld: iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met het bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij;
voorbeeld: de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (artikel 10 lid 10.4 onder b) van dit plan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente;
voorbeeld: iemand die een dakopbouw wil bouwen die voldoet aan de regels in artikel 10 van dit plan heeft op grond van dit plan geen vergunning nodig, maar moet wel een bouwvergunning

aanvragen die getoetst wordt aan de technische eisen in het Bouwbesluit.

7.1.6 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke "Lijst van Bedrijven 'functiemenging'" vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

7.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

7.2.1 Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die een verduidelijking nodig hebben verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In de bijlage kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit plan.

7.2.2 Artikel 2 Wijze van meten

De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een maat staat, zoals een bouwhoogte. Ondergeschikte overschrijdingen zijn toegestaan, zoals voor zonnepanelen.

7.2.3 Anti-dubbeltelregel

De verplichte "Anti-dubbeltelbepaling" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in Artikel 2 Wijze van meten, lid 2.5 Anti-dubbeltelregel, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

7.3 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)

7.3.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de regels per artikel besproken.

Bij het lezen van de regels is het van belang om de onderstaande termen te kennen. Want om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit plan de nieuwe termen:

- functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
- locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
- activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit plan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden (zie paragraaf 7.1.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

In Hoofdstuk 2 Functies van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort, staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen, worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden.

Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.

Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikkelleden die volgen

op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De meeste artikelen in dit hoofdstuk hebben dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
 - a. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en 3 genoemd zijn, zijn weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Maatschappelijk. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen. Bij een andere functie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom kan bij die functie wel een regel met een horecaverbod opgenomen zijn. In Artikel 14 Activiteiten die niet zijn toegestaan, lid 14.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 14.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies verbiedt niet nogmaals opgenomen.

De artikelen met regels over een functie die beschermd moet worden, zoals belangrijke leidingen, hebben de volgende opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. bescherming van de locatie; de bescherming bestaat meestal uit regels die de activiteiten bouwen en grondwerk verbieden.

7.3.2 Functies

Artikel 3 Gemengd

In de gebouwen van de voormalige Pastoefabriek bevinden zich verschillende functies, waaronder horecagelegenheden, een onderwijsinstelling en aan de functies ondergeschikte kantoorfuncties.

In het bestemmingsplan hebben deze gebouwen dan ook een bestemming gekregen die menging van functies mogelijk maakt. Daarnaast is de bestaande bedrijfswoning binnen de aanduiding toegestaan.

De betreffende horecabedrijven zijn apart op de verbeelding aangegeven. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in het gebouw. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Zie ook de toelichting op de indeling in de Lijst van horeca-activiteiten.

In artikel 3.5 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bodemonderzoek te verrichten wanneer er een herinrichting plaatsvindt, met bijvoorbeeld graafwerkzaamheden of het weghalen van vloeren en verharding. Dit onderzoek is nodig omdat er geen inzicht is in de bodemkwaliteit ter plaatse en bekend is dat er in de omgeving van het terrein lichte tot plaatselijk sterke verontreinigingen aanwezig zijn in grond en grondwater.

3.8 Afwijkende horeca activiteiten met vergunning

In dit lid is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder aanvullende voorwaarden horeca in een zwaardere categorie toe te staan en/of horeca op een andere locatie in het Pastoegebouw. Naast de toetsingscriteria in dit lid, wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het toevoegen van specifieke categorieën horeca, ook getoetst aan de criteria hiervoor in het Ontwikkelkader Horeca Utrecht.

Artikel 4 Groen

Een groot deel van het groen heeft de een functie als plantsoen.

In het eerste lid van artikel 4.2 zijn de activiteiten opgenomen die passen bij het doel van de functie, zoals waterbeheer en waterberging en voet- en fietspaden. In het tweede lid zijn specifieke activiteiten toegestaan, die niet zonder meer in het doel van de functie passen, zoals kleinschalige

evenementen en laad- en losplekken. Deze plekken zijn hier nodig om de in de fabriek aanwezige bedrijven te kunnen bevoorraden.

Binnen de groenbestemming is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen. "Bouwwerken, geen gebouw zijnde" zijn wel toegestaan. De bouwhoogte hiervan is maximaal 1 meter. Binnen de bestemming Groen wordt een historische spantconstructie van de huidige loods op het perceel van Rotsoord 7 in de nieuwbouw hergebruikt. Deze spantconstructie draagt bij aan de herkenbaarheid van de geschiedenis en identiteit van het gebied. Door de doorgang naar de Vaartsche Rijn die onder de spanten wordt gecreëerd ontstaat een betere verbinding en beleving van de Vaartsche Rijn vanaf Tolsteeg. De maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde is niet voldoende om de spantconstructie op te richten. Daarom is een uitzondering gemaakt op de standaard bouwregel en is het toegestaan om een spantconstructie te plaatsen die maximaal 6 meter hoog is.

4.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Lid 4.6 zorgt voor de uitvoering van de waterberging. Conform de waterparagraaf dient minimaal 37,5 m³ op eigen terrein geborgen te worden. Deze bergingsopgave zal verdeeld worden over de daken (17 m³) en het omliggende terrein (20,5 m³). Dit is mogelijk door 15 mm te bergen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Onder de functie (bestemming) 'Verkeer - Verblijfsgebied' vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen. Tevens is het mogelijk de halfverdiepte ondergrondse garage binnen de functie 'Wonen' te bereiken via de gronden die binnen deze functie vallen.

In artikel 5.2 onder sub 1, onderdeel i. is het plaatsen van de eerste spant van een reeks historische spanten uit de voormalige loods toegestaan op de locatie met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2'. Het is van belang dat deze eerste spant exact op deze locatie komt. Vandaar dat hiervoor een specifieke bouwaanduiding is opgenomen binnen deze functie.

Artikel 6 Werken in de wijk

Deze functie is opgenomen om de realisatie van een appartementsgebouw met bedrijfsunits voor creatieve bedrijvigheid mogelijk te maken. Wonen is alleen toegestaan op de verdiepingen. De bedrijfsunits zijn toegestaan op de begane grond. Het gebouw bevat verder een half verdiepte parkeergarage, een inpandige fietsenstalling en een daktuin op het dak van de vierde bouwlaag aan de zijde van de Vaartsche Rijn. De ruimtes voor creatieve bedrijvigheid zijn met name bedoeld om te verhuren in de lagere huurprijscategorieën uit de "Uitvoeringsnota Huisvesting Culturele en creatieve sector" (2021), zodat hiermee betaalbare werkruimte beschikbaar komt voor niet commerciële creatieve bedrijvigheid.

6.3.4 Voorwaardelijke verplichting over aanvullend bodemonderzoek

Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen omdat uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de zwak tot matig puinhoudende boven- en ondergrond sterk verontreinigd is met lood en PAK. Ter plaatse van het in 1992 gesaneerde gedeelte van de locatie is maximaal sprake van lichte verontreinigingen met metalen en PAK. In de puinhoudende grond is asbesthoudend materiaal aanwezig. Deze grond is eveneens sterk verontreinigd met asbest. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

Na sloop van de loods moet een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de omvang van de verontreinigingen en de aanwezigheid van PFAS. Hierna dient de bodem te worden gesaneerd.

6.3.5 Voorwaardelijke verplichting over waterberging

Lid 6.3.5 zorgt voor de uitvoering van de waterberging. Conform de waterparagraaf dient minimaal 37,5 m³ op eigen terrein geborgen te worden. Deze bergingsopgave zal verdeeld worden over de daken (17 m³) en het omliggende terrein (20,5 m³). Dit is mogelijk door 15 mm te bergen.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze regel heeft betrekking op de bescherming van de waterkering langs het Merwedekanaal.

7.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

7.4.1 Inleiding

Alle regels over het bouwen en slopen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Deze regels gelden voor de hele gemeente. De regels houden rekening met het feit dat ze in combinatie met een ouder bestemmingsplan gelden of die, zoals in dit plan, deel uitmaken van een bestemmingsplan, een 'Chw-plan' (Chw staat voor: Crisis- en herstelwet, zie paragraaf: 7.1.2 Vooruitlopen op de Omgevingswet), dat anticipeert op de Omgevingswet.

In andere hoofdstukken kunnen ook regels staan die voor een bouwer van belang kunnen zijn. Als iemand bijvoorbeeld een bijgebouw bouwt dat past binnen de regels voor het bouwen, maar na de bouw het bijgebouw gebruikt als buurtcafé of als winkel, dan is er toch sprake van strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

De artikelen in hoofdstuk 3 Bouwen en slopen van de regels zijn als volgt ingedeeld:

- inleidende en algemene bepalingen (Artikel 8 Inleidende bepalingen over het bouwen en slopen en Artikel 9 Bijzondere regels over bouwen);
- bouwen is toegestaan op grond van het bestemmingsplan (Artikel 10 Bouwen is toegestaan);
- vergunning nodig voor het bouwen (Artikel 11 Bouwen met vergunning).

7.4.2 Inleidende regels over het bouwen en slopen (Artikel 9)

De regel in lid 8.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per functie worden aparte regels gegeven. In de functie staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om in afwijking van die regels een vergunning te geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren vervangen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit plan het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

Met de regel in lid 8.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 8.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Groen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 8.2 moeten worden geweigerd.

Lid 8.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Het legale bouwwerk wordt geacht in overeenstemming te zijn met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.

Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd, beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel 8.3 onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

In lid 8.4 staat een regel die uit de bouwverordening komt en die in het omgevingsplan thuishoort. Het is een praktische regel die ervoor moet zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn. Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.

7.4.3 Bijzondere regels over bouwen (Artikel 10)

7.4.3.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Lid 9.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regels onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.

De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan regels kan bevatten, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen, volgt dat de gemeente een dynamische en algemeen geformuleerde verwijzing naar het geldende parkeerbeleid in de regels mag opnemen, zolang er in redelijkheid geen onduidelijkheid kan bestaan over de op moment van vaststelling van het bestemmingsplan geldende beleidsregels over parkeernormen.

7.4.3.2 Woningvorming en omzetting

De regel in lid 9.2 Woningvorming en omzetting heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat Artikel 14 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

7.4.4 Bouwen is toegestaan (Artikel 11)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van Artikel 10 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

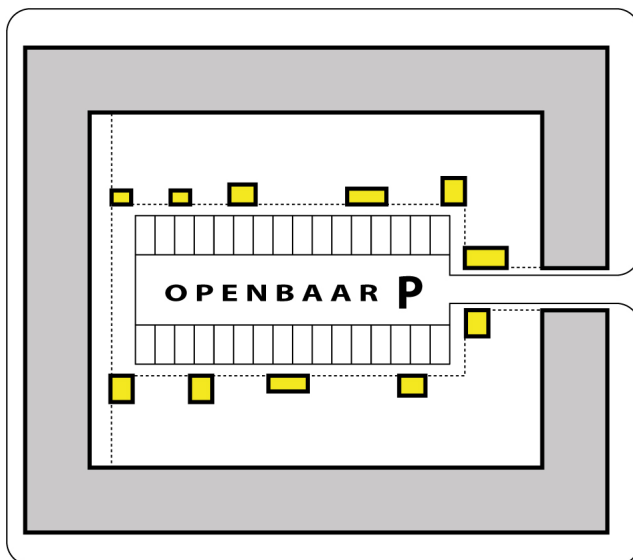
Het eerste lid, lid 10.1 (Vergunningvrij bouwen) beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 7.1.5.3 Vergunningvrij bouwen). De regel onder 2a spreekt voor zich. Onderdeel 2b verwijst naar bouwregels die bij de regels bij een functie (bestemming) staan, bij traditionele bestemmingsplannen zijn dat de bouwregels in hoofdstuk 2. Als de regels die een functie horen een bouwwerk toestaan, dan is het bouwen op grond van dit onderdeel toegestaan. Als een aanvrager bijvoorbeeld een gebouw van 8 meter hoog wil bouwen en bij de functie (bestemming) of op de plankaart (verbeelding) staat dat daar bebouwing tot 9 meter is toegestaan, dan is het bouwen toegestaan. De bouwer moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen en de bouwer moet ook voldoen aan artikel 14 Activiteiten die niet zijn toegestaan.

In lid 10.2 (Gevalen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan) staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan 'Algemene regels voor bouwen en gebruik'. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de afwijking (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig

is.

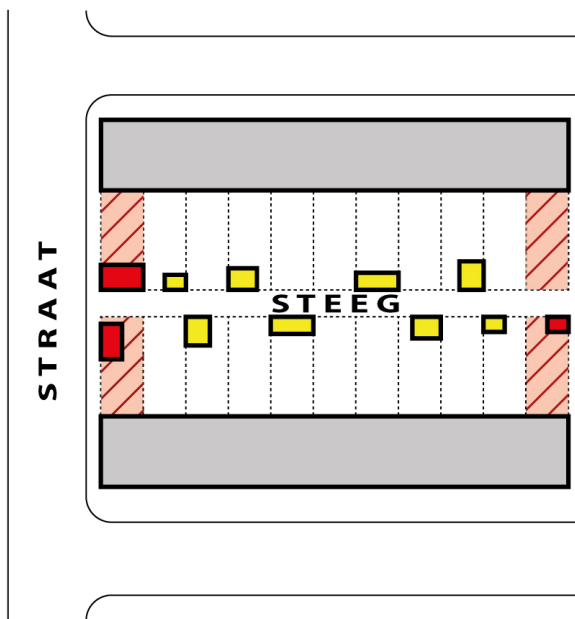
Het bouwen van een bijbehorende bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 10.1 Vergunningvrij bouwen). De voorwaarde waar lid 10.3 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst naar verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mag worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kunnen worden. De regels in lid 10.3 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.

De regel onder 1 van lid 10.3 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [...] door hoofdgebouwen" betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mogen zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.



Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"

Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.



Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom

In lid 10.4 Bouwen in de openbare ruimte staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn mogen op grond van de Wabo zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 10.4 Bouwen in de openbare ruimte is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is er geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

7.4.5 Bouwen met een vergunning (Artikel 12)

In Artikel 11 Bouwen met vergunning staan de mogelijkheden voor het met een vergunning bouwen in afwijking van regels en voor het bouwen dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden is in overeenstemming met de geest van het bestemmingsplan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de burens als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de burens te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt. Zie ook paragraaf 7.1.4, waarin is uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

Lid 11.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

De werking van lid 11.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens heeft net als Artikel 10 Bouwen is toegestaan, lid 10.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in lid 10.2 mag op grond van lid 11.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie. Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

lid 11.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Bouwen met een kleine afwijking van regels staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze afwijking betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden. Dit zal in de belangenafweging moeten worden betrokken.

lid 11.3 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.

Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed.

Als voor het bouwen ook de bodem verstoord wordt of kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 21 nodig. Lid 12.3 sluit hierbij aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

7.4.6 Bouwen is niet toegestaan (artikel 13)

Dit artikel hoort bij artikelen 9 tot en met 12. In deze artikelen is, zoals hierboven uitgebreid uiteengezet, geregeld welke bouwwerken onder welke voorwaarden toegestaan zijn. Artikel 12 regelt dat voor andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 8 tot en met 11 toegestaan zijn, verboden zijn.

De regels over wat er gebouwd mag worden staan bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in Artikel 12 een algemeen bouwverbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 13 buiten toepassing.

7.4.7 Slopen met vergunning (artikel 14)

De regels in Artikel 13 gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien.

7.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

7.5.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 Bouwen van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4 Gebouwen en locaties gebruiken en 5 Grondwerk. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. De andere regels over activiteiten staan in dit hoofdstuk.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet meer in de regels te worden opgenomen.

7.5.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (Artikel 15)

Artikel 14 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 14.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie, niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 14.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 14.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag.

Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. Utrecht heeft geen algeheel verbod op prostitutie of seksinrichtingen. De gemeenteraad heeft

prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regel onder j staat de activiteit 'opslaan' centraal. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder k maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

7.5.3 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (Artikel 15)

7.5.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over de functie komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. De algemene regels van dit bestemmingsplan zorgen voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit bestemmingsplan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit bestemmingsplan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Voor de duidelijkheid: de regels in artikel 15 gaan niet over het bouwen of verbouwen van woningen. In oudere bestemmingsplannen staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding "overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 Bouwen van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

7.5.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In Artikel 15 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte is onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht wordt dit nader uitgelegd.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De minister heeft aangekondigd om de werking van de Huisvestingswet zo te willen verruimen dat gemeenten woningonttrekking in de vorm van bed-and-breakfast of vakantieverblijf (zoals via Airbnb) kunnen reguleren in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (woningvorming en omzetting).

7.5.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 7.1.1.1.3). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals straks het eerste, "tijdelijke", omgevingsplan, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 15.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen.

De regel onder 1 van lid 15.1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.

Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceren aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 15.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals studentenwoning.

Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.

Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken

In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:

"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"

Op grond van de regel van lid 15.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 15.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.

Op grond van lid 15.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 15.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleinden onder b blijven ongewijzigd gelden.

De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.

De algemene regels van dit plan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 7.5.3.6 Bedrijf-aan-huis en 7.5.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur.

7.5.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van Artikel 15 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte staat in lid 15.2 Algemene regels over wonen. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 16.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan we: een complex van ruimten voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 15.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning (zie Bijlage 1 Begrippen).

Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit bestemmingsplan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 15.3 Woningvorming en omzetting van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 7.5.3.5).

De regel van lid 15.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 15.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 15.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht

De regel in lid 15.2 onder 3a, volgt uit de 'Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'. Hospitaverhuur houdt in dat de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent eigenaar is van de woonruimte en die met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen; partners die gezamenlijk een woonruimte in eigendom hebben, kunnen gezamenlijk maar aan maximaal twee personen verhuren. Volgens deze regel is dus geen vergunning nodig als bijvoorbeeld een huishouden bestaat uit een man en een vrouw met elk 50% eigendom, drie kinderen; en twee huurders.

In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 50% eigenaar van de woning zijn." Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit plan.

De activiteit wonen

De regels in lid 15.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de activiteit wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de functie wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen

De regels van Artikel 15 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar dat expliciet is aangegeven. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes

Uit de regels in lid 15.1 en in lid 15.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 15.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.

De regel onder 5a regelt dat onzelfstandige bewoning is toegestaan, wanneer de eigenaar zelf niet in de woning woont en deze verhuurt aan maximaal drie personen (met afzonderlijke huishoudens). Deze verhuursituatie is vergunningvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid

voor omzetten en splitsen, zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht (2023) en de door het college vastgestelde Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

De regel onder 5b van lid 15.2 laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een vergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.

De regel onder 5c van lid 15.2 ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.

Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d van lid 15.2 erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.

De regels onder 5c en 5d van lid 15.2 gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

7.5.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 15.3 Woningvorming en omzetting

Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 15.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Die regeling volgt uit de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.

Het voorbeeld in paragraaf 7.5.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.

Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet teveel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet teveel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een vergunning, waarbij de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' worden toegepast (zie hierboven).

Onder 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

7.5.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 15.4 Bedrijf-aan-huis

Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit bestemmingsplan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 15.4 Bedrijf-aan-huis, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk.

En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200 m². Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60 m² groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de burens.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, de gemeente in ieder geval kijken of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60m².

De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100m², helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dat blijkt uit de regels in lid 15.4, onder 1b tot en met 1e. In tabelvorm zien die regels er zo uit:

<i>in de woning (regel onder c)</i>	<i>in het bijgebouw bij de woning</i>		<i>totaal (regel onder b)</i>
	<i>bijgebouw < of = 100m² (regel onder d)</i>	<i>bijgebouw > 100m² (regel onder e)</i>	
maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40m ²	maximaal 60m ²	maximaal 60m ²

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheden, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: De eigenaar van een erf mag niet [...] onrechtmatig [...] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 15.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

7.5.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 15.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverhuur wordt aangeboden te registreren. De gemeente heeft een wijziging van de verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverhuur.

De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan.

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 volwassene bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner 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 altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast.

Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: een in en een buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken paragraaf 7.1.4).

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Deze zijn voor zover ruimtelijke relevant in de regels opgenomen. De verhuurder moet overigens ook voldoen aan de Huisvestingswet. Sinds 1 januari 2021 is particuliere vakantieverhuur wettelijk geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet en valt nu -net als Bed and Breakfast- onder de regeling voor toeristische verhuur. Sinds 1 juli 2021 geldt op grond van de Huisvestingsverordening voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor Bed and Breakfast een registratieplicht.

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 vergunning heeft voor logies.

7.5.4 Detailhandel en bezorging van consumentengoederen (Artikel 17)

7.5.4.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.

De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een

zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

1. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
2. de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
3. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

7.5.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn, kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

7.5.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

7.5.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

7.5.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologische gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

7.5.4.6 Uitleg van artikel 16 en de bijbehorende begrippen

Lid 16.1 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaaloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 16.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 16.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 2 van lid 16.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een corona-maatregel gesloten zijn.

7.5.5 Bedrijfsactiviteiten (Artikel 17)

In lid 17.2 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruikt mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in bestemmingsplannen afwijkende regels zijn opgenomen gaan de afwijkende regels voor op de algemene regels van dit bestemmingsplan.

7.5.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (Artikel 18 en 19)

In Artikel 18 Additionele horeca en Artikel 19 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca, is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

7.5.6.1 Additionele horeca (Artikel 19)

Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in Artikel 18 onder 1 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal

als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Het percentage van 30% dat onder 2 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 2 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m². Boven de grens van 1200 m² geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld voor feesten en partijen.

7.5.6.2 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca (Artikel 20)

In Artikel 19 zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.

Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regels in Artikel 19 volgen het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden verandert.

De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 19.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het horeca wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

7.5.6.2.1 Gevelbankjes

Het Ontwikkelingskader geeft ook aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 19.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Dat zou, zeker bij ondersteunende horeca in de winkel, afbreuk doen aan bijvoorbeeld de regel dat het horecadeel niet zichtbaar mag zijn. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.

De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.

De regel onder 6 sluit aan bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.

7.5.7 Functietoedeling bij kruisende functies (Artikel 21)

De regels in Artikel 20 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.

De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

7.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

7.6.1 Hoofdstuk 5 Grondwerk

In hoofdstuk 5 Grondwerk worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. De inhoud van dit hoofdstuk wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het bestemmingsplan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd eerder 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

7.6.2 Vergunning in verband met de bescherming van een functie (Artikel 21)

De bescherming van leidingen en waterkeringen worden in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt.

Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit bestemmingsplan de regels die voor meer dan een functie gelden in een hoofdstuk met algemene regels opgenomen. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit Artikel 11 Bouwen met vergunning, lid 11.3 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is.

7.6.3 Bescherming van archeologische waarden (Artikel 22)

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit van het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen. De regels in dit artikel treden daarom ook pas op die datum in werking. De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 13 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m ²
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m ²
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m ²
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m ²
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m ²
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m ²
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000 m². Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is.

In lid 22.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 22.2 en 22.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

In artikel 22 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 22.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig.

7.7 Beheer van natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

Dit hoofdstuk komt in de geldende bestemmingsplannen niet voor. Het hoofdstuk wordt gevuld met regels die over het beheer van flora, fauna of natuur gaan. Dat is een onderwerp dat onder de zogenoemde "verbrede reikwijdte" van het plan valt.

7.7.1 Kappen, inleiding artikel 23

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 23 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen een of meer bomen bedoeld wordt.

Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als "een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend". Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als "het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben". Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is.

De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

Afstandseis erfgrans in het Burgerlijk Wetboek en noodkap

Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen. In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrans mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de burens toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 23.1 onder 2e van de regels is aangegeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

7.7.2 Vergunningplicht lid 23.1

Lid 23.1: vergunningplicht voor kappen

Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelabereren als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 23.1, onderdeel 2, onder b

Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.

Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een perceel staat dat groter is dan 300m². Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.

Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Lid 23.1, onderdeel 3

Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

7.7.3 Beoordeling van de aanvraag, lid 23.2

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond

De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Onderdeel 2: diverse waarden

a. ecologische waarde

Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt.

b. cultuurhistorische waarde

Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

c. ruimtelijke waarde

Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van uitwegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

d. milieuwaarde

Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig

woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

e. boomwaarde

De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

7.7.4 Herplantplicht, lid 23.4

Herplantplicht

Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.

Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom.

Gereedmeldingsplicht

In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin

Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.

7.7.5 Indieningseisen voor een vergunning

De indieningseisen van lid 23.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

7.7.6 Bebouwingscontour houtkap

In lid 23.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen. Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

7.7.7 Herplantplicht zonder vergunning

De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

7.7.8 Overgangsrecht

In artikel 23.8 Overgangsrecht is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 23 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 23 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

7.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

7.8.1 Overgangsrecht (Artikel 24)

In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen. De standaardregels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

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

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

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

7.8.2 Slotregel (Artikel 25)

In Artikel 25 is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, opgenomen. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

7.9 Bijlagen bij de regels

7.9.1 Lijst van horeca-inrichtingen

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.

7.9.2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

7.9.2.1 Inleiding

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'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan 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. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. 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.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het voornamelijk om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

7.9.2.2 De toegepaste Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de 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 dit plan 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 volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan 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-loodzetters 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 in dit bestemmingsplan 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.

7.9.2.3 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 kan toestaan. 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.

7.10 Handhaving**7.10.1 Doel handhavend optreden**

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van dit bestemmingsplan.

Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om vergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een vergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder

vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een vergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

7.10.2 Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke kosten op de overtreder worden verhaald.

Het is ook mogelijk om, indien er zonder vergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende vergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde vergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

